



huurovk Nijverheidsweg versie d (2).DOC huurovk Nijverheidsweg versie d

HUUROVEREENKOMST KANTOOR/BEDRIJFSRUIMTE NIJVERHEIDSWEG 5/5A, DEN HELDER

DE ONDERGETEKENDEN:

De naamloze vennootschap **HollandCollect N.V.**, statutair gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende aan de Koggenrandweg 1, 1775 RG Middenmeer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur W.C.H. van Lieshout, hierna te noemen "Verhuurder",

en

de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Den Helder (Gemeentelijke Dienst Openbaar Groen)**, gevestigd te [●], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●], hierna te noemen "Huurder".

HET VOLGENDE IN OVERWEGING NEMENDE:

- (A) Verhuurder is een volledige dochtermaatschappij van N.V. Huisvuilcentrale Noord Holland. De Gemeente Den Helder wenst HVC te belasten met de inzameling en -verwijdering van huishoudelijke afvalstoffen op haar grondgebied alsmede met zekere andere taken die thans nog door de Gemeente Den Helder worden uitgevoerd. In dat kader zijn Verhuurder, de Gemeente Den Helder en HVC een overeenkomst tot koop van activa aangegaan (de "**Koopovereenkomst**").
- (B) In het kader van deze Koopovereenkomst heeft Verhuurder de eigendom verkregen van het Gehuurde zoals hieronder gedefinieerd.
- (C) Verhuurder en de Gemeente Den Helder willen bij deze overeenkomen dat de Gemeentelijke Dienst Openbaar Groen van de Gemeente Den Helder het gehuurde zal huren van Verhuurder.
- (D) Verhuurder en de Gemeente Den Helder komen daarbij uitdrukkelijk overeen dat deze (ver)huur zal plaatsvinden voor een beperkte, hierna nader omschreven periode. Gezien de redenen van totstandkoming van de Koopovereenkomst en de daaruit voortvloeiende onderhavige huurovereenkomst, verklaart de Gemeente hierbij uitdrukkelijk in te stemmen met beëindiging van de onderhavige huurovereenkomst met

ingang van de datum waartegen deze door HVC op grond van het bepaalde in artikel 3 zal worden opgezegd. Tevens verklaart de Gemeente hierbij uitdrukkelijk dat zij onderkent dat in dergelijk geval, gezien de redenen van totstandkoming van de onderhavige huurovereenkomst, een beroep op ontruimingsbescherming alsdan in strijd zal zijn met de goede trouw resp. de redelijkheid en billijkheid.

- (E) Verhuurder en de Gemeente wensen bij deze ten slotte overeen te komen op welke voorwaarden Verhuurder vanuit het Gehuurde aan de Gemeente Den Helder technische diensten zal verlenen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een gedeelte van de kantoor resp. bedrijfsruimte, gelegen te Den Helder (1785 AA) aan de Nijverheidsweg 5/5A, kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie K, nummer 1978, bestaande uit:
- circa 170 m² kantoor/vergaderruimte
 - circa 500 m² bedrijfsruimte/stalling/opslagruimte
 - circa 120 m² magazijn/opslagruimte
 - circa 120 m² kantine/buffetruimte/gang
 - circa 80 m² was/kleedruimte
 - de bijgebouwen ter grootte van circa 360 m²
 - circa 60 m² fietsenstalling
 - gemeenschappelijk gebruik van de buitenruimte,
- hierna "het Gehuurde" genoemd, [een en ander zoals nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen gearafaerde tekening en een door partijen gearafaerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het Gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het Gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen gearafaerde foto's] [een en ander aan partijen genoegzaam bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen] **[NB: Kunnen wij met de tweede optie volstaan?]**.
- 1.2 Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte, bedrijfsruimte, parkeerruimte opslagruimte en/of archiefruimte.
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het Gehuurde bedraagt [●] kg/m².

Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene Bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'Algemene Bepalingen'. De inhoud van deze Algemene Bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen.
- 2.2 De Algemene Bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd en zal eindigen op 31 december 2010.
- 3.2 Indien beide partijen zulks wensen, wordt deze overeenkomst na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode voortgezet voor een aansluitende periode van één jaar, derhalve tot en met 31 december 2011. Indien beide partijen zulks wensen, wordt deze overeenkomst vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens één jaar.
- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploit of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het Gehuurde bedraagt op jaarbasis € 50.000 (zegge: vijftigduizend euro).
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- 4.3 Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken Huurder en Verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het

indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

- 4.4** Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per [aanvangsdatum huur] voor het eerst met ingang van [aanvangsdatum huur] 2010 aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 Algemene Bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 Algemene Bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7.1** De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- 4.7.2** Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het Gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a Algemene Bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding in onderling overleg vastgesteld, met dien verstande dat het dan uit dien hoofde door Huurder verschuldigde bedrag nimmer hoger zal zijn dan het bedrag dat Huurder aan omzetbelasting verschuldigd zou zijn.
- 4.8.** Per betaalperiode van 12 kalendermaanden bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- de huurprijs € 50.000
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of € [●]
 - de in 4.7.2. genoemde in onderling overleg vast te stellen vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen

- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder overeenkomstig artikel 5 verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting

- 4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van [aanvangsdatum huur] tot en met 31 december 2009 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € [●] (zegge: [●] Euro). Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op [aanvangsdatum huur plus één maand].
- 4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- 4.11** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene Bepalingen exclusief omzetbelasting.
- 4.12** Alle uit hoofde van deze overeenkomst door Huurder verschuldigde bedragen dienen te worden voldaan op rekeningnummer [●] ten name van [●].

Leveringen en diensten

- 5.** Als door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:
Huurder draagt voor 50% bij in de totale aan de Nutsbedrijven verschuldigde kosten, overige kantoor- en gebouwkosten (waaronder premie opstaalverzekering) en andersoortige servicekosten betreffende het gebouw waarvan het Gehuurde deel uitmaakt. Het uit dien hoofde door Huurder verschuldigde bedrag zal door Verhuurder halfjaarlijks, voor het eerst per 1 januari 2010 worden vastgesteld. Zulks mede aan de hand van het overzicht van de totale uit dien hoofde gemaakte kosten over de betreffende periode. Het in artikel 16.4 Algemene Bepalingen bedoelde overzicht wordt door Verhuurder halfjaarlijks aan Huurder verstrekt. Het door Huurder uit dien hoofde verschuldigde bedrag zal door Huurder worden voldaan binnen 30 dagen na verstrekking van dat overzicht.

Bankgarantie

- 6.** N.v.t.

Beheerder

- 7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Verhuurder zelf.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verder aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Dienstverlening Technische Dienst

- 8.1 Verhuurder zal aan de Gemeente Den Helder vanuit de locatie van het Gehuurde diensten leveren die gelijkwaardig zijn aan de werkzaamheden van de technische dienst van de Gemeente Den Helder die tot de aanvang van de onderhavige huurovereenkomst technische diensten verrichtte vanuit de locatie van het Gehuurde.
- 8.2 De Gemeente Den Helder zal de in artikel 8.1 genoemde technische diensten afnemen in, ten minste, dezelfde mate als zij deed in 2008 en 2009.
- 8.3 Het tarief voor de dienstverlening zal bestaan uit:
- arbeidsloon per uur € 50,-
 - kostprijs gebruikte materialen
- 8.4 De artikelen 8.1 tot en met 8.3 zullen ook na het einde van de duur van de in deze huurovereenkomst overeengekomen huur van kracht blijven, evenwel uitsluitend indien en voor zover Verhuurder op de locatie van het Gehuurde een technische dienst als bedoeld in artikel 8.1 zal blijven voeren.

Bijzondere bepalingen

- 9.1 Verhuurder stelt aan Huurder bij ondertekening van deze overeenkomst afschrift ter hand van een energieprestatie certificaat betreffende het Gehuurde/het gebouw waarvan het Gehuurde deel uitmaakt. **[NB: zie besluit Energieprestatie gebouwen d.d. 24 november 2006 (Stb. 2006/608); geldt voor bestaande en nieuwe gebouwen waarop op grond van artikel 5.12 Bouwbesluit 2003 bij nieuwbouw van die gebouwen een energieprestatie coëfficiënt van toepassing is of zou zijn. Is zo'n certificaat aanwezig? Zo nee, dan zal worden opgenomen dat Huurder daartegen geen bezwaar heeft.]**
- 9.2 De considerans van deze overeenkomst maakt deel uit van deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in voud als hieronder is aangegeven.

_____	_____	_____	_____
plaats	datum	plaats	datum
_____		_____	
(handtekening Verhuurder)		(handtekening Huurder)	

- Bijlagen:
- Algemene Bepalingen als bedoeld in 2.1;
 - tekening van de Gehuurde bedrijfsruimte als bedoeld in 1.1;
 - [- proces-verbaal van oplevering als bedoeld in 10 van de Algemene Bepalingen;]

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening huurder(s):