

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE d.d. XXXXXXXX

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'.

Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

Stichting Mitros, Statutair gevestigd te Utrecht, kantoor houdende aan de Einsteindreef 133, hierna te noemen 'verhuurder', ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30136131
vertegenwoordigd door mevrouw M. Waarts, Directeur Maatschappelijk Vastgoed

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Stichting Willibrord voor rk, pc en interconfessioneel (rk/pc) Voortgezet Onderwijs voor Utrecht en Omstreken, gevestigd te Utrecht (3563 AW), kantoor houdende aan de Kaap Hoorndreef 66, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30177360, omzetbelastingnummer
vertegenwoordigd door zelfstandig bevoegd bestuurder de heer A.H.M. de Jong,

hierna te noemen 'huurder',

OVERWEGENDE DAT

- A. Verhuurder, huurder en de gemeente Utrecht (de gemeente) op 1 oktober 2010 een Intentieovereenkomst hebben gesloten en op [datum] een Samenwerkingsovereenkomst (SOK), waarbij afspraken zijn gemaakt over sloop van Gerrit Rietveld College en vervangende nieuwbouw op de locatie gesitueerd tussen de Eykmanlaan, de Winklerlaan en de Professor Jordanlaan;
- B. In de SOK hebben huurder en de gemeente eveneens afspraken gemaakt over huisvestingskosten op basis van artikel 76 van de Wet op het voortgezet onderwijs (WVO);
- C. Overeenkomstig de SOK zijn de daarbij betrokken partijen overeengekomen dat huurder na oplevering van de nieuwbouw, het daarvan deelsluitmakende schoolgebouw van verhuurder huurt;
- D. Verhuurder en huurder wensen hun afspraken betreffende de verhuur/huur van het schoolgebouw vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen ADRES, OPPERVLAKTE 9654 m² BVO, kadastraal bekend KADASTRALE GEGEVENS.

welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd

OGE-nummer
paraaf huurder

paraaf verhuurder

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 geparafeerde foto's.

- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor onderwijs/maatschappelijke doeleinden.
- 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 250 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 de duur van 40 jaar, ingaande op XXXX en lopende tot en met XXXX.
- 3.2 ~~Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van XXX jaar, derhalve tot en met XXXX.~~
~~Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens XXXX jaar.~~
- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 0 exclusief BTW en servicekosten. zegge: nul Euro
- 4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder ~~wel~~ geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

- 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 rechtsoptvolger(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 XXXX voor het eerst met ingang van XXXX 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 artikel 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 afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen~~
 - ~~de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;~~
 - 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 bij voorbaat vastgesteld op BEDRAG per m² per jaar.~~
- 4.8. Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

de huurprijs	€
de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of	€
de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen of de in 4.7.2. genoemde 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 verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€XXXXXX

Totaal
zegge: XXXXX

€XXXXXX

- 4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van XXXX tot en met XXXX en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € XXXX. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op XXXX.
- 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.

Leveringen en diensten

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen, diensten en onderhoudscontracten komen partijen overeen dat onderdelen die in **bijlage X (d.d. XXXXX)** zijn opgenomen in de servicekosten.

Bankgarantie

6. ~~Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij dezen tussen partijen vastgesteld op € XXXXX
zegge: XXXXX.~~

Beheerder

- 7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **Mitros Mitros Maatschappelijk Vastgoed, Einsteindreef 133 Utrecht, te bereiken op telefoonnummer 0900- 245 245 2 of via www.mitros.nl.**
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Bijzondere bepalingen

WEGHALEN WAT NIET VAN TOEPASSING IS EN EVT AANVULLEN

- 8.1 Betalingen van de servicekosten zullen plaatsvinden middels automatisch incasso van rekeningnummer op naam van te **WOONPLAATS**. Huurder verklaart zich hierbij daarvoor akkoord.
- 8.2 Gezien de huidige stand van zaken wordt uitgegaan van een opleverdatum van 07-01-2014. De mogelijkheid bestaat dat door omstandigheden (o.a. weersomstandigheden tijdens de bouw) de opleverdatum wijzigt. Mitros zal de huurder minimaal 6 maanden van te voren inlichten over de

OGE-nummer
paraaf huurder

paraaf verhuurder

gewijzigde datum van oplevering. Minimaal 2 maanden van te voren wordt de definitieve opleverdatum doorgegeven aan de huurder.

- 8.3 Huurder dient te voldoen aan de wettelijke eisen omtrent gebruik en gewenste activiteiten. Huurder dient zelf (-standig) zorg te dragen voor noodzakelijke vergunningen. Onderdeel van deze bepaling is het verkrijgen van de noodzakelijke gebruiksvergunningen en de naleving van de voorwaarden die in de gebruiks-vergunning worden gesteld. Dit onverlet alle overige verplichtingen in zake het verkrijgen, hebben en behouden van de juiste wettelijk vereiste vergunningen inzake gebruik en gewenste activiteiten.
- 8.4 In aanvullingen op artikel 13 van de Algemene Bepalingen is als bijlage de standaard demarcatielijst van Mitros d.d. 6 april 2011 toegevoegd, waarin onderhoudsverdeling en servicekosten tijdens de looptijd van de huurovereenkomst is vastgelegd.
- 8.5 Minimaal éénmaal per jaar zullen verhuurder en huurder samenkomen om het functioneren van het complex te evalueren.
- 8.6 Verhuurder zal het gebouw casco met afbouw aan huurder opleveren conform de demarcatielijst VO d.d. 15 april 2004. ~~Bij tegenstrijdigheden tussen de demarcatielijst en de Algemene Bepalingen zijn de Algemene Bepalingen leidend.~~
- 8.7 Huurder realiseert zich dat het gehuurde deel uitmaakt van een meeromvattend gebouw met andere gebruikers en huurders. Huurder verplicht zich jegens verhuurder om bij het gebruik van het gehuurde rekening te houden met de andere gebruikers/huurders van de overige ruimten die deel uitmaken van het gebouw en zo veel mogelijk overlast te voorkomen.
- 8.8 In aanvulling op het gestelde in art 1.2 en 1.3 komen huurder en verhuurder overeen dat het huurder voorts niet is toegestaan delen van het gehuurde, die voor huurder niet benodigd zijn voor het geven van onderwijs, onder te verhuren aan derden dan na overleg met en schriftelijk verkregen toestemming van zowel de gemeente als verhuurder. Indien schriftelijke toestemming is verkregen vindt de onderverhuur van delen van gehuurde plaats met inachtneming van het bepaalde in de huurovereenkomst en dient de onderhuur zich te allen tijde te verdragen met het geven van onderwijs. De gemeente en verhuurder zullen hun goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren. De verhuurder mag, mede gelet op de exploitatie van het gehuurde, voorwaarden stellen aan dergelijke onderverhuur. De onderverhuur van delen van het gehuurde geschiedt op in overeenstemming met het bepaalde daaromtrent in de Wvo en de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs van de gemeente. De inkomsten uit onderverhuur komen toe aan huurder.
- 8.9 De onderverhuur van gymzalen die deel uitmaken van het gehuurde aan derden geschiedt uitsluitend voor zover deze niet benodigd zijn voor onderwijsdoeleinden van het Gerrit Rietveld College alsmede andere scholen binnen de gemeente Utrecht.
- 8.10 Indien huurder gedurende de eerste periode van 40 jaar het gehuurde geheel of gedeeltelijk niet langer wenst te huren van verhuurder is zij gerechtigd de huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder geheel of gedeeltelijk te beëindigen. De gemeente is alsdan gerechtigd voor de duur van de resterende periode van de eerste huurperiode van 40 jaar een andere huurder aan te dragen voor de beschikbare delen van het gehuurde, te weten voor onderwijsdoeleinden of andere culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden. Verhuurder verplicht zich de gemeente in de gelegenheid te stellen een dergelijke vervangende huurder voor te dragen en zal met deze vervangende huurder voor die delen in overleg met de gemeente een huurovereenkomst aangaan,

onder dezelfde voorwaarden als huurder, mits voor verhuurder nog steeds sprake is van een kostendekkende exploitatie.

- 8.11 Verhuurder zal gedurende de eerste periode van 40 jaar, als de gemeente geen vervangende huurder aandraagt zoals bedoeld onder 8.10, zorg dragen voor verhuur van de beschikbare delen van het gehuurde voor onderwijsdoeleinden of andere culturele, maatschappelijke en recreatieve doeleinden. De opbrengsten uit deze vervangende verhuur door verhuurder worden na aftrek van de exploitatielasten van verhuurder verdeeld naar rato van de investering van partijen in de stichtingskosten van het gehuurde overeenkomstig de SOK, te weten [geheim]% voor verhuurder, [geheim]% voor huurder en [geheim]% voor de gemeente.
- 8.12 In aanvulling op het gestelde in art 4.1 komen huurder en verhuurder overeen dat vierentwintig (24) maanden voor het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode verhuurder, huurder en de gemeente Utrecht met elkaar in overleg treden over voortzetting van de verhuur van het gehuurde aan huurder voor onderwijsdoeleinden. Verhuurder zal hieraan in beginsel haar medewerking verlenen. Een dergelijke voortgezette verhuur zal voor verhuurder in ieder geval kostendekkend moeten zijn. Bij gebreke van een schriftelijke afspraak over voortzetting van de verhuur als hier bedoeld eindigt deze overeenkomst van rechtswege.
- 8.13 De huurprijs voor het gehuurde is bij aanvang van de huurovereenkomst voor de gehele huurperiode van 40 jaar bij voorbaat voldaan door de bijdrage die de verhuurder, huurder en de gemeente met hun aandeel in de stichtingskosten voor de nieuwbouw hebben voldaan, waarbij mede in aanmerking is genomen de onderhoudsverplichting die verhuurder krachtens deze huurovereenkomst ten aanzien van het gehuurde op zich neemt en waarbij mede in aanmerking is genomen de door huurder te betalen onderhoudsvergoeding, welke verhuurder en huurder aan de hand van een Meerjarig Onderhouds Plan (MOP) op basis van het Definitief Ontwerp van het gehuurde hebben vastgesteld op een jaarlijks te voldoen bedrag van € [bedrag] (prijspeil) welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd overeenkomstig het BDB-indexcijfer eengezinswoningen nieuwbouw (basisjaar januari 2003, Bureau Documentatie Bouwwezen), voor het eerst op 1 januari [jaar na prijspeil].
- 8.14 Indien sprake is van een geschil tussen verhuurder, huurder en de gemeente, zal de daartoe meest gereede partij aansturen op overleg tussen partijen. Partijen dienen zich tot het uiterste in te spannen het overleg op korte termijn bij te wonen en daaraan een constructieve bijdrage te leveren. Indien het onderling overleg onverhoopt niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing heeft mogen leiden, kan de daartoe meest gereede partij de kwestie voorleggen aan de bevoegde rechter te Utrecht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats

datum

plaats

datum

.....

.....

(handtekening verhuurder)

(handtekening huurder)

OGE-nummer
paraaf huurder

paraaf verhuurder

Bijlagen: WEGHALEN WAT NIET VAN TOEPASSING IS.

- Algemene bepalingen
- Tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- Proces-verbaal van oplevering
- Demarcatielijst Mitros d.d. 06-04-2011

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):

.....