

Huurovereenkomst Huis van de Taol

Ondergetekenden:

De gemeente Midden-Drenthe, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer T. Baas, hierna te noemen "de verhuurder", ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van 24 februari 2015.

en

De Stichting Huis van de Taol, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, heer A. H. Doornbos, hierna te noemen "de huurder":

Gelet op:

- dat het Huis van de Taol haar huidige onderkomen aan de Wattweg 2 in Beilen uiterlijk per 1 juli 2015 leeg moet opleveren;
- dat het gemeentehuis van Midden-Drenthe goede mogelijkheden biedt als nieuwe huisvesting, centraal in Drenthe, voor het Huis van de Taol;
- dat de verhuurder een aantal vierkante meters bedrijfsoppervlakte voor verhuur aan een maatschappelijke organisatie beschikbaar heeft;
- dat de bestaande indeling het uitgangspunt vormt voor verhuur;
- dat deze ruimte toereikend is en met een aantal aanpassingen geschikt gemaakt kan worden als huisvesting voor het Huis van de Taol.

Komen overeen dat:

Bedrijfsruimte

- verhuurder verhuurt aan huurder en de huurder huurt van de verhuurder een voor de huurder afgescheiden gedeelte (begane grond zuidvleugel) van het gemeentehuis, gelegen aan het Raadhuisplein 1, 9411 NB te Beilen, kadastraal bekend gemeente Beilen, sectie M, nr. 3738 ged. ter grootte van ca. 355 m², zoals aangeduid op de aan deze overeenkomst aangehechte tekening in de bijlage "Afspraken gebruik en af te nemen diensten", met medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen 'het gehuurde';
- de overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 10 jaar, ingaande op 1 april 2015 en lopende tot 31 maart 2025;

Huurtarief en btw

- voor het gebruik van de hiervoor genoemde ruimten het huurtarief van € 34.055,- per jaar (prijspeil 2015) wordt gehanteerd. Jaarlijks wordt het huurtarief geïndexeerd op basis van de prijsindex 1900 = 100 van consumentenprijzen van het CBS van het voorgaande jaar;
- conform het bepaalde in artikel 15, eerste lid, onderdeel b, ten vijfde, van de Wet op de omzetbelasting 1968 komen verhuurder en huurder overeen dat verhuurder omzetbelasting in rekening brengt over de huurprijs;
- huurder verklaart door ondertekening van de overeenkomst dat hij het gehuurde blijvend gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig (d.w.z. voor tenminste 90%) recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat;

bijlagen: Huurreglement gemeente Midden-Drenthe voor het Huis van de Taol
Afspraken gebruik en af te nemen diensten

an.

- het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december;
- tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze overeenkomst en het daarbij behorende huurreglement exclusief omzetbelasting;

Aanpassingen

- het initiatief en verantwoordelijkheid voor aanpassingen aan indeling en inrichting bij de huurder ligt;
- wijzigingen (bouwkundig/installatietechnisch) aan/in het pand alleen mogelijk zijn na toestemming/goedkeuring eigenaar;
- het eigen gezicht van het Huus van de Taol de uitstraling van het totale gebouw als huis van de gemeente niet mag ondermijnen;

Onder de voorwaarden dat:

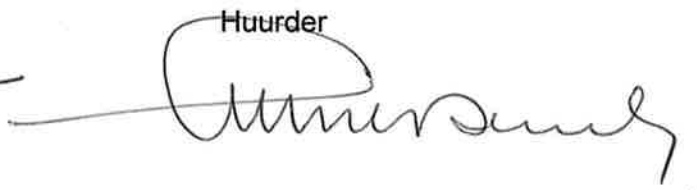
- het gehuurde door huurder uitsluitend dient te worden gebruikt als huisvesting voor het Huus van de Taol;
- indien de huurovereenkomst door de huurder of verhuurder niet wordt opgezegd uiterlijk 1 jaar voor het einde van de huurtermijn, deze overeenkomst telkens stilzwijgend met één jaar wordt verlengd. Alsdan wordt de huurprijs vermenigvuldigd met de prijsindex 1900 = 100 van consumentenprijzen van het CBS van het voorgaande jaar;
- over het gebruik en af te nemen diensten afspraken zijn gemaakt. Deze staan verwoord in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage "Afspraken gebruik en af te nemen diensten";
- de aan deze overeenkomst aangehechte "Huurreglement gemeente Midden-Drenthe voor het Huus van de Taol", versie 17 februari 2015, van toepassing is.

Ondertekend in Beilen op 26 februari 2015

Verhuurder


T. Baas

Huurder


A.H. Doornbos

paraaf huurder



26 februari 2015

paraaf verhuurder

Bijlage:
**Huurreglement gemeente Midden-Drenthe
voor het Huus van de Taol**

versie 17 februari 2015

Algemeen

Artikel 1

1. Dit reglement maakt deel uit van de huurovereenkomst waarin het van toepassing is verklaard.
2. Wijzigingen van de overeenkomst of dit reglement kunnen te allen tijde worden overeengekomen.

Inspectie en aanvaarding

Artikel 2

1. Verhuurder zal bij aanvang van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
2. Hiertoe zullen huurder en verhuurder voor aanvang van de huurovereenkomst het gehuurde inspecteren.
3. Verhuurder draagt bij de ter beschikkingstelling van het gehuurde de sleutels en toegangspasjes over aan huurder.

Huurprijs en andere kosten

Artikel 3

1. De huurprijs kan worden gewijzigd in overeenstemming met de daarvoor geldende regels van titel 7:4 BW.
2. Indien de huurovereenkomst voor een periode langer dan 1 jaar is afgesloten, wordt de huurprijs jaarlijks vermenigvuldigd met het de prijsindex 1900 = 100 van consumentenprijzen van het CBS van het voorgaande jaar.
3. De huurprijs is inclusief de kosten voor gas-, water- en elektriciteitsverbruik, glasbewassing binnen/buiten en BHV-training.
4. Zakelijke lasten zoals OZB, rioolrechten en reinigingsrechten, de kosten ter preventie van de legionellabacterie en het onderhoud van de geiser, boiler en centrale verwarmingsinstallatie zijn voor rekening van verhuurder.
5. De huurprijs is exclusief de kosten van schoonmaak.
6. Huurder draagt de kosten voor media, zoals internet, televisie en telefoon.
7. Huurder draagt de kosten voor het ten gehore brengen van muziek (BUMA-rechten).

Verplichtingen en aansprakelijkheid verhuurder

Artikel 4

1. Verhuurder zal het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum aan huurder ter beschikking stellen.
2. Verhuurder zal huurder het rustige genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor stoornis in het huurgenot door derden.

paraaf huurder

26 februari 2015

paraaf verhuurder

3. Verhuurder draagt zorg voor de schoonmaak en de hygiëne van de gemeenschappelijke ruimten.
4. Verhuurder zal het gehuurde in goede staat onderhouden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van dit reglement door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.
5. Verhuurder zal alle gebreken, die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren met bekwame spoed opheffen, ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huur.
6. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek of van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder terzake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

Verplichtingen en aansprakelijkheid huurder

Artikel 5

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs per kwartaal voldoen binnen dertig dagen na ontvangst van de hiervoor bedoelde nota.
2. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Artikel 6

1. Huurder zal het gehuurde als een goede huurder en in overeenstemming met de daaraan gegeven bestemming gebruiken.
2. Huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de bestemming of het gebruik van het gehuurde niet wijzigen.
3. Huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde noch geheel noch gedeeltelijk aan een derde in huur of feitelijk gebruik afstaan.

Artikel 7

1. Huurder ziet toe op het verantwoord en hygiënisch gebruik van gemeenschappelijke ruimten.
2. Huurder is verantwoordelijk voor de schoonmaak van het gehuurde.

Artikel 8

1. Huurder is gehouden de regelgeving met betrekking tot het gebruik en de staat van het gehuurde na te leven. Hieronder wordt mede verstaan de regels die op grond van de bouwwetgeving, gebruikswetgeving en de milieuwetgeving terzake van het gebruik en de staat van het gebouw en de grond aan verhuurder zijn opgelegd, bijvoorbeeld de regels betreffende het vrijhouden van vluchtgangen, optredende geluidsniveaus, het aanwezig hebben van risicovolle stoffen, het scheiden van afval en de zorgplicht vanuit de bouw en milieuregelgeving. Huurder is gehouden tot naleving van de aanwijzingen van de verhuurder terzake.
2. Voor zover het gehuurde het medegebruik van een keuken inhoudt, is huurder ten aanzien van dat gebruik verantwoordelijk en aansprakelijk. Huurder dient te voldoen aan de wettelijke regelingen die op het gebruik van de keuken van toepassing zijn.
3. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden en boetes ten aanzien van het gebruik en de staat van het verhuurde door huurder of door derden, tenzij de verhuurder terzake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

paraaf huurder

paraaf verhuurder

26 februari 2015

Artikel 9

1. Alle onderhoud- en reparatiewerkzaamheden ten gevolge van opzet, nalatigheid, schuld of onachtzaamheid van huurder dan wel de werkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn, komen voor rekening van huurder.
2. Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden binnen redelijke spoed en in overleg met de huurder vakkundig (laten) uitvoeren.
3. Huurder is verplicht passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, het gebouw en de omliggende gronden.
4. Iedere schade wordt zo spoedig mogelijk gemeld bij de verhuurder.
5. Vermissing van sleutels/toegangspasjes wordt zo spoedig mogelijk gemeld bij de verhuurder.
6. Huurder vergoedt de kosten welke gemaakt worden ten gevolge van de vermissing van een of meer sleutels/toegangspasjes.
7. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het erf, het gebouw, de aankleding of de inventaris, inclusief de tot het gebouw behorende voorzieningen en grond, wordt toegebracht, tenzij de schade buiten zijn schuld is ontstaan.
8. Indien huurder tekortschiet in zijn zorgplicht, waaronder valt het handhaven van de huisregels, waardoor schade aan het erf, het gebouw, de aankleding of de inventaris, inclusief de tot het gebouw behorende voorzieningen en de grond, veroorzaakt of niet voorkomen is, dient de huurder de schade te vergoeden.
9. Het gehuurde wordt voor de toepassing van dit artikel geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gebouw behorende grond.
10. Huurder beschikt gedurende de huurtijd en daarna over een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering met een voor huurder gebruikelijke dekking.

Artikel 10

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
2. Huurder zal personen, die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controle-bezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden onmiddellijk in het gehuurde toelaten.
3. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan 40 dagen duren.

Veranderingen aan het gehuurde**Artikel 11**

1. Verhuurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder geen wijzigingen aan het gehuurde of de bijbehorende voorzieningen aanbrengen als gevolg waarvan het huurgenot beperkt wordt of de huurprijs verhoogd wordt.
2. Huurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts weigeren indien hij daar een redelijk belang bij heeft. Voor zover van toepassing zal verhuurder daarbij rekening houden met de belangen van huurder en met de belangen van de gebruikers van de overige ruimten.
3. Plannen tot verbetering van het gehuurde of andere wijzigingen zullen door verhuurder tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder worden voorgelegd en in goed overleg met hem verder worden ontwikkeld.

paraaf huurder

paraaf verhuurder



26 februari 2015

Artikel 12

1. Huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geen veranderingen aan het gehuurde aanbrengen. Onder aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:
 - veranderen of vervangen van sloten;
 - veranderen of vervangen van inventaris, behorende tot het gehuurde;
 - veranderen of vervangen van vloeren of behang;
 - veranderen of vervangen van de aankleding van de ruimte;
 - aanbrengen van verf;
 - aan-, bij- of verbouwen;
 - wegbreken;
 - aanbrengen, veranderen of vervangen van isolatievoorzieningen en andere voorzieningen;
 - plaatsen van buitenantennes, zendmasten e.d.;
 - aanbrengen van buitenzonweringen.
2. Huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet overgaan tot het plaatsen van automaten, zoals speel-, behendigheids-, sigaretten- en condoomautomaten en juke-boxen) en het aanbrengen of plaatsen van reclame-uitingen.
3. Verhuurder kan aan een toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoering, verzekeringen, belastingen en retributies, onderhoud, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur, enzovoorts.
4. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaan making door verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen, dan wel door de rechter als last is opgelegd. Veranderingen die zonder toestemming of rechterlijke machtiging zijn aangebracht, zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
5. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.

Beëindiging huurovereenkomst**Artikel 13**

1. Zowel huurder als verhuurder kan de overeenkomst opzeggen. De daarbij in acht te nemen opzegtermijn bedraagt zowel voor huurder als verhuurder 1 jaar.
2. Opzegging van de overeenkomst geschiedt per aangetekende brief of deurwaardersexploot tegen de eerste van enige maand.
3. Beëindiging van de overeenkomst is met wederzijds goedvinden op ieder moment mogelijk.

Artikel 14

1. Huurder zal ten tijde van het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.
2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien:
 - huurder zijn verplichtingen ten aanzien van reparatie en onderhoud als bedoeld in artikel 9 is nagekomen;
 - aan het gehuurde geen schade is toegebracht waarvoor huurder op grond van artikel 9 aansprakelijk is;

paraaf huurder

paraaf verhuurder



26 februari 2015

- veranderingen als bedoeld in artikel 12 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover dit op grond van het derde lid van dat artikel is vereist;
 - de door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan hoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.
3. Huurder zal de sleutels/toegangspasjes op de dag waarop hij het gehuurde ontruimt, aan verhuurder afgeven. Artikel 9 lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
4. Verhuurder heeft het recht alle goederen die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat de goederen door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

Overige bepalingen

Artikel 15

Wanneer huurder enige verplichting uit de overeenkomst of dit reglement niet nakomt nadat hij hier schriftelijk op is gewezen, kan verhuurder deze overeenkomst ontbinden, danwel nakoming vorderen, onverminderd zijn recht op vergoeding van schade, kosten en rente.

artikel 16

Alle buitengerechtelijke kosten die de ene partij maakt ingeval de andere partij tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst, zijn voor rekening van die andere partij.

paraaf huurder

paraaf verhuurder

26 februari 2015

Bijlage:
Afspraken gebruik en af te nemen diensten

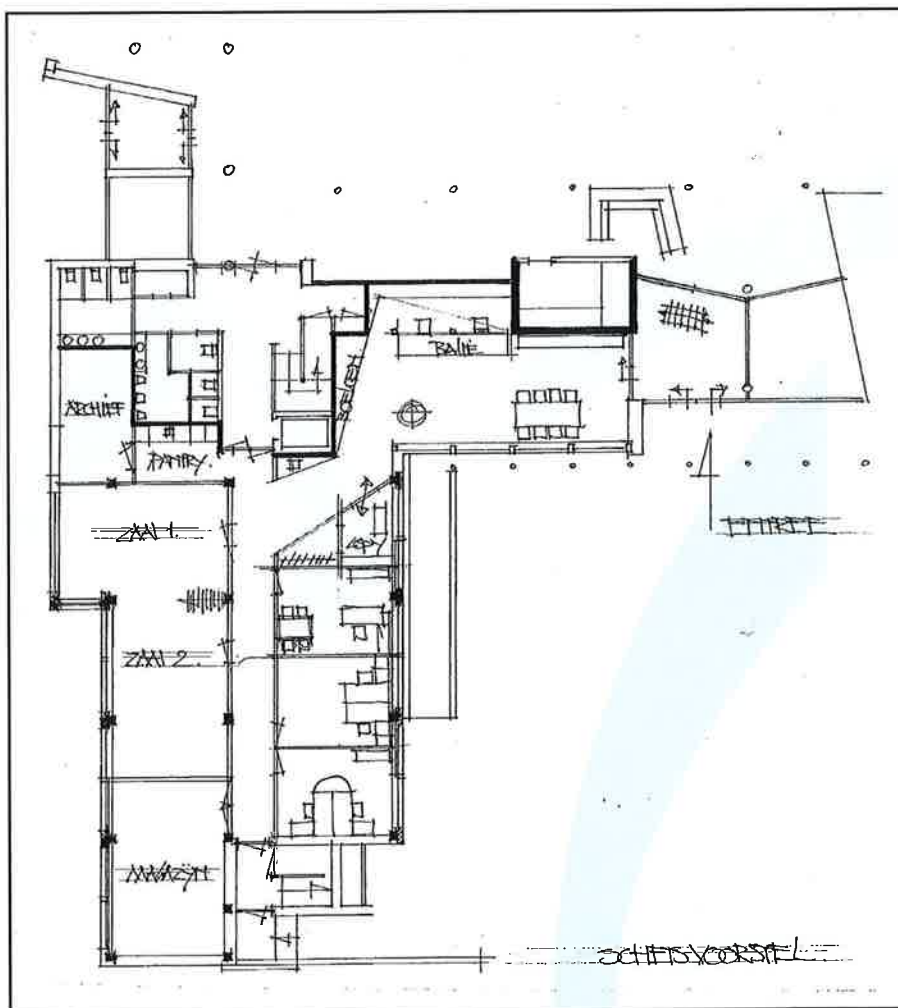
De ruimte

Het gaat om de begane grond in de zuidvleugel van het gemeentehuis e.e.a. zoals is weergegeven op onderstaande tekening. Het toegangsportaal (hoofdingang) en verbinding naar het Huus van de Taol, het zuidelijke trappenhuis (nooduitgang) en de toiletgroep maken geen deel uit van de verhuurbare oppervlakte maar wordt wel gebruikt door Huus van de Taol. Zie verder het schetsvoorstel.

Totaal verhuurbare oppervlakte: ca. 355 m².

Oppervlakte per ruimte afgerond op m²:

Magazijn	36
Zaal 1	40
Zaal 2	41
Archief	20
Pantry	11
3 kantoren, gang, kopieerruimte	127
Receptie	80
TOTAAL	355



paraaf huurder

paraaf verhuurder

26 februari 2015

Diensten

Over de onderstaande diensten zijn afspraken gemaakt. Deze brengen we in rekening als servicekosten.

ICT (netwerk, pc's)

Het Huus van de Taol maakt gebruik van eigen server en pc's (in eigen beheer). Wel maakt het Huus van de Taol gebruik van het aanwezige (Wifi)netwerk.

Multifunctionals (kopiëren/printen/scannen)

De pc's van het Huus van de Taol worden aangesloten op de eigen printer. Deze hangen we aan het netwerk van Midden-Drenthe.

Catering/bedrijfskantine

Van de aanwezige kantine en catering kan gebruik gemaakt worden. De kosten voor gebruik van de catering zijn overeenkomstig met die voor de medewerkers van de gemeente.

Toegangspasjes

10 toegangspasjes worden door de verhuurder aan huurder verstrekt.

Gebruik van ruimtes en vergaderzalen

Het is mogelijk voor het Huus van de Taol om de gemeentelijke vergaderruimten en/of de raadszaal (max. 5 x per jaar) te gebruiken onder de voorwaarde dat voor het reserveren van deze ruimten de prioriteit bij de gemeente ligt.

Tegelijkertijd kan de gemeente de twee vergaderzalen van het Huus van de Taol in geval van nood gebruiken. Voor deze ruimte ligt logischerwijs de prioriteit bij het Huus van de Taol.

Afval

Afval wordt samen met het gemeentelijk (kantoor) afval afgevoerd worden.

Parkeerplaatsen

Bezoekers van het Huus van de Taol kunnen naast de vrije openbare parkeerplaatsen ook gebruik maken van de "gereserveerde" parkeerplaatsen voor bezoekers gemeentehuis tegenover het politiebureau.

Servicekosten

Voor bovenstaande diensten brengen we € 100,- excl. BTW (prijspeil 2015) servicekosten per maand in rekening bij normaal gebruik. Jaarlijks worden de servicekosten geïndexeerd op basis van de prijsindex 1900 = 100 van consumentenprijzen van het CBS van het voorgaande jaar.

paraaf huurder

paraaf verhuurder

26 februari 2015