

Huurovereenkomst

~~CONCEPT~~

De ondergetekenden:

De beheerstichting Multifunctioneel Centrum (MFC) Stiphout, als zodanig vertegenwoordigd door haar voorzitter ^{5.1.2e}, wonende te Helmond, hierna te noemen: "de verhuurder";

en

^{5.1.2e}, wonende te Lieshout, hierna te noemen: "de huurder";

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

A. De verhuurder verhuurt aan de huurder, die in huur aanneemt een ruimte (incl. verkeers-ruimte, toiletten, keuken en inventaris) van totaal ± 800 m2 in het pand aan de Dorpsstraat 40 te Helmond.

B. 1. Zulks tegen een huurprijs van € ^{5.1.2b} per jaar (exclusief 19 % BTW), te betalen per maand een bedrag van € ^{5.1.2b} (ex BTW) in euro's met ingang van 1-1-2010 en voorts onder de volgende voorwaarden:

B.2. Omzetbelasting

Conform het besluit van 10 april 1966, nr VB 96/354 zoals dit is gewijzigd in het besluit van 24 maart 1999, nr VB 99/571, zijn partijen overeengekomen dat verhuurder aan huurder, vanaf de ingangsdatum van deze huurovereenkomst, zijnde 1 januari 2010, omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Verhuurder opteert derhalve voor met omzetbelasting belaste verhuur en huurder stemt derhalve daarmee in. Huurder garandeert verhuurder ook dat hij het huurobject gebruikt en zal blijven gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig – voor 90% of meer – recht op aftrek van de omzetbelasting op de voet van artikel 15 Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat. Met betrekking hiertoe geldt verder het volgende:

a. Huurder is verplicht aan verhuurder op haar eerste verzoek een door huurder ondertekende verklaring uit te reiken, dat hij het huurobject gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig – voor 90% of meer – recht op aftrek van de omzetbelasting op de voet van artikel 15 Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat. Voorts is huurder aan het eind van elk boekjaar van huurder verplicht aan verhuurder een door huurder ondertekende verklaring uit te reiken, dat hij het huurobject over het afgelopen boekjaar al dan niet heeft gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig – voor 90% of meer – recht op aftrek van de omzetbelasting op de voet van artikel 15 Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat. Bij wijziging of intrekking van (artikel 15 van) de Wet op de omzetbelasting 1968 treedt het daarvoor in de plaats komende wettelijk voorschrift voor de toepassing van het in dit lid bepaalde in de plaats. De huurder verklaart dat het boekjaar van zijn bedrijf loopt van 1 januari tot 31 december.

b. Indien huurder niet voldoet c.q. achteraf gezien blijkt niet voldaan te hebben aan de eis van gebruik van het huurobject voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig – voor 90% of meer – recht op aftrek van de omzetbelasting op de voormelde voet bestaat, dan wordt, voor zover in verband daarmee in beginsel op verhuurder een verplichting tot terugbetaling van de door huurder betaalde omzetbelasting mocht komen te rusten, die betaalde omzetbelasting in de verhouding tussen huurder en verhuurder alsnog en met terugwerkende kracht aangemerkt als een door huurder aan verhuurder boven de huurprijs verschuldigd bedrag, overeenkomende met het desbetreffende omzetbelasting-bedrag, en wordt bovendien, voor zover in verband daarmee in beginsel door huurder aan verhuurder geen omzetbelasting meer voldaan zou behoeven te worden, huurder aan verhuurder boven de huurprijs een bedrag verschuldigd, dat overeenkomt met het bedrag van de dan niet meer als zodanig verschuldigde omzetbelasting.

c. Het onder b. bepaalde wordt door partijen mede aangemerkt als een prikkel tot naleving van de in de aanhef van dit lid bedoelde garantie van huurder en strekt daarnaast tot vergoeding van de door verhuurder als gevolg van de niet-naleving van die garantie te lijden schade.

1. De huurder is verplicht om de huurprijs per maand bij vooruitbetaling uiterlijk op de eerste dag van de desbetreffende maand te voldoen door storting of overschrijving op rekeningnummer ^{5.1.2f} bij de Rabo-bank Helmond, ten name van de beheerstichting MFC-Stiphout onder vermelding van "MFC Stiphout, huur Dorpsstraat 40 te Helmond".

2. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2011, herzien op basis van het door het Centraal Bureau van de Statistiek berekende prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie van 3 maanden voorafgaande aan deze data.
3. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 5 jaren beginnend op 1 januari 2010 en derhalve eindigend op 31 december 2014. De huurder is gerechtigd deze overeenkomst na het verstrijken van de hierboven genoemde periode te verlengen met 2 perioden van 5 jaar, derhalve t/m 31 december 2024.
Na deze periode wordt de huurovereenkomst, zonder opzegging van een van de partijen, telkens met een jaar verlengd. De huurder wordt geacht van zijn bedoelde recht op verlenging gebruik te hebben gemaakt tenzij hij uiterlijk één jaar voor het einde van de huurperiode dan wel de verlengde huurperiode bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de huurovereenkomst wenst te beëindigen. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar.
4. Het is de huurder toegestaan het verhuurde ter beschikking te stellen aan diverse gebruikers onder de condities dat goede afspraken worden gemaakt over het gebruik van de accommodatie door sociaal-maatschappelijke instellingen en verenigingen, welke de goedkeuring behoeven van de afdeling Welzijn, Onderwijs en Sport van de gemeente Helmond.
5. M.b.t. het gebruik van het MFC is afgesproken dat dit onder de volgende voorwaarden c.q. volgorde gaat geschieden:
 - a. de huidige gebruikers van het MFC.
 - b. eventuele nieuwe aanmeldingen van verenigingen/stichtingen o.d. vanuit Stiphout.
 - c. op vrijdag, zaterdag en zondag kan het MFC door de uitbater commercieel worden gebruikt. Op maandag t/m donderdag is het MFC in 1^o instantie beschikbaar voor de Stiphoutse verenigingen.
 - d. commercieel gebruik buiten vrijdag, zaterdag en zondag kan alleen i.o.m. de belanghebbende (vaste) gebruiker.
 - e. vaste gebruikers moeten er voor open staan dat op maandag t/m donderdag per gebruiker maximaal 5 x per jaar alternatieve ruimte wordt aangeboden c.q. verschuiving van tijden wordt afgesproken.
 - f. gebruikers betalen normale commerciële prijzen.
6. Het gehuurde mag uitsluitend gebruikt worden in het kader van activiteiten, die in overeenstemming zijn met de doelstelling van de verhuurder.
Er mag in dit gebouw niet overnacht worden.
Het is niet toegestaan activiteiten te ondernemen die overlast aan derden kunnen veroorzaken. Hieronder valt ondermeer het houden van houseparty's.
In het gebouw mag niet worden gerookt conform de geldende wetgeving zoals deze voor horecabedrijven is geregeld. Roken is slechts toegestaan in afsluitbare rookruimten. Op deze ruimten moet aangegeven staan dat het een rookruimte is. De rookruimten mogen geen hinder en overlast geven buiten die ruimten. Voor de realisering van een rookruimte is eveneens het bepaalde in artikel 7 van toepassing.
7. De huurder kan geen aanspraak maken op schadevergoeding wegens levering in niet goede staat van onderhoud.
Bij beëindiging van deze overeenkomst is de huurder verplicht om het verhuurde in dezelfde staat op te leveren als waarin hij het verhuurde heeft aanvaard, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of onvermijdbare toevallen is vergaan of van waarde is verminderd en met uitzondering van bouwkundige aanpassingen welke door de verhuurder zijn goedgekeurd.
Investerings ten behoeve van verbetering van de exploitatiemogelijkheden komen voor rekening van de huurder. Bij beëindiging van de huurovereenkomst ontvangt de huurder geen vergoeding voor de gedane investeringen in dit verband. De huurder is gerechtigd aanpassingen te verwijderen en het pand in de oorspronkelijke staat te brengen zoals die bij het begin van de exploitatie per 1 januari 2010 wordt aangetroffen.
Gedurende de periode 1 januari t/m 31 december 2010 kunnen door de verhuurder geen investeringen worden gedaan in de inventaris (meubilair, toneelgordijnen e.d.)
8. Kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7.217 BW en het Besluit kleine herstellingen zijn voor rekening van de huurder. Een en ander wordt uitgebreid beschreven in de informatiebrochure Vastgoed, uitgave februari 2004, welke brochure deel uitmaakt van deze overeenkomst voor zover niet strijdig met het Besluit kleine herstellingen.
9. Het schoonhouden van de gang tussen de entree van winkelcentrum "de Smed" en de entree van het MFC, waarvoor een recht van overpad geldt, geschiedt door en komt voor rekening van de huurder.
- 9.a Voor het plaatsen van (afval-) containers kan gebruik gemaakt worden van de ruimte tot 1 meter buiten de bebouwing aan de Kloosterstraat. Tevens heeft het MFC aan deze zijde recht van overpad.

10. De huurder is aansprakelijk voor schade aan het verhuurde, voor zover hem dat is toe te rekenen.
11. Eveneens is de huurder aansprakelijk voor eventuele schade die door de onderhuurder is veroorzaakt.
12. De kosten van energie- en watervoorzieningen zijn voor rekening van de huurder.
13. De verhuurder en zij, die daartoe van de verhuurder toestemming hebben, alsmede zij die daartoe recht mogen hebben, moet toegang gegeven worden tot het verhuurde om er werkzaamheden te verrichten, welke de verhuurder noodzakelijk acht.
14. De huurder is verplicht, afhankelijk van de te houden activiteiten, de daarvoor benodigde vergunningen in zijn bezit te hebben. Eventuele aanpassingen aan het gebouw die hiervoor gedaan moeten worden, worden in de huurprijs doorberekend.
- 14.a De huurder is verplicht om vanaf 1 januari 2010 voor een periode van tien achtereenvolgende jaren alle bieren en overige dranken te kopen en te betrekken van Bavaria N.V. of van een door haar aangewezen leverancier. Genoemde dranken zullen worden geleverd tegen normaal geldende horecaprijzen.

15. Bij niet tijdige of niet behoorlijke naleving van enige verplichting uit hoofde van deze huurovereenkomst door de huurder, ondanks ingebrekestelling, kan op beslissing van de verhuurder het gebruik op een door de verhuurder te bepalen tijdstip – met inachtneming van de opzegtermijn – worden beëindigd en is de huurder verplicht tot vergoeding van alle door de verhuurder geleden schade, respectievelijk gemaakte kosten welke voor hen voortvloeien uit het niet nakomen door de huurder van zijn verplichtingen.
16. Verhuurder gaat ermee akkoord dat in het geval huurder zijn horeca exploitatie wenst over te dragen, de nieuwe huurder in de plaats kan worden gesteld, zodat alle rechten en plichten van deze overeenkomst overgaan op de nieuwe huurder.
Dit wel na overleg en akkoord verklaring nieuwe huurder door verhuurder.
17. Waar in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de verhuurder wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan de Beheerstichting Multifunctioneel Centrum Stiphout, tenzij in deze huurovereenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
18. Voor het overige zijn de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing op deze huurovereenkomst.

Aldus opgemaakt en akkoord bevonden te Helmond op 6 Okt 2009

De huurder. K?

5.1.2e

De verhuurder,

5.1.2e

5.1.2e

Voorzitter Beheerstichting
Multifunctioneel Centrum Stiphout,
K.v.k. nr 17167964

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 26 november 2009 10:41
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: beheerstichting MFC Stiphout
Bijlagen: 20091126103406654.pdf



2009112610340665
4.pdf (1 MB)

Hoi 5.1.2e ,

Heidi heeft een aanvraag ontvangen voor MFC Stiphout, van 5.1.2e. Hij gaat de zaal e.d. commercieel uitbaten. Hij wil zich meer richten op eten en drinken (dus ook feesten e.d. organiseren).

Ik heb van 5.1.2e begrepen dat wij als gemeente een huurovereenkomst hebben met een beheerstichting. Kun jij de bijgevoegde huurovereenkomst eens bekijken? Is die in overeenstemming met de afspraken die wij met de beheerstichting hebben gemaakt?

Alvast bedankt!

Groetjes,

5.1.2e

Gemeente Helmond
Bestuurs- en Juridische Zaken
Telefoon: 5.1.2e
Fax: 5.1.2e
Secretariaat: 5.1.2e

(aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag) Voor alle Helmondse regels:
www.helmond.nl/regelgeving

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1