

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/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 ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

- 1] De publiekrechtelijke rechtspersoon, de **GEMEENTE ZEVENAAR**, zetelende te Zevenaar aan de (6901 AA) Kerkstraat 27, te dezen rechtsgeldig krachtens een door haar burgemeester, de heer L. van Riswijk, ondertekende volmacht vertegenwoordigd door de heer N. van Dellen, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 31 maart 2020 met kenmerk Z/19/338493/ADV/20/952482;

hierna te noemen 'Verhuurder'

EN

- 2] De stichting **STICHTING FILMHUIS ZEVENAAR**, gevestigd te Zevenaar aan de (6901 AN) Wittenburgstraat 14, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 41049044, hierbij op grond van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders, ... in zijn hoedanigheid van voorzitter, en krachtens een door ... in zijn hoedanigheid van secretaris ondertekende volmacht vertegenwoordigd door ... en krachtens een door ... in zijn hoedanigheid van penningmeester ondertekende volmacht vertegenwoordigd door ...

hierna te noemen 'Huurder'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Verhuurder is eigenaar van de onroerende zaak, gelegen te (6901 AA) Zevenaar aan de Kerkstraat 27, kadastraal bekend gemeente Zevenaar, sectie A, 2129.
- B. Op de onder A bedoelde onroerende zaak zijn het gemeentehuis en een (voormalige) productiehhal gelegen.
- C. Verhuurder is bezig de onder B bedoelde productiehhal, hierna te noemen: 'Turmac Cultuurfabriek', voor eigen rekening en risico te laten (her)ontwikkelen tot multifunctionele accommodatie ten behoeve van allerhande maatschappelijke dienstverlening, met inbegrip van bijbehorende horeca en evenementen.
- D. De oplevering van Turmac Cultuurfabriek heeft in fases plaatsgevonden. Het eerste deel is opgeleverd in april 2019. Het laatste deel in november 2019. Ten tijde van de ondertekening van deze huurovereenkomst vinden in Turmac Cultuurfabriek afrondende werkzaamheden plaats.
- E. Verhuurder verhuurt (een deel van) Turmac Cultuurfabriek, hierna te noemen: 'het gehuurde', aan Huurder met ingang van 1 april 2020. Op dit moment is onder andere nog niet zeker of Verhuurder vanwege de staatssteunregels die voortvloeien uit artikel 107 VWEU gerechtigd is het gehuurde aan Huurder te verhuren tegen de in artikel 4 van deze huurovereenkomst overeengekomen huurprijs. Ook is nog niet zeker of, en zo ja met ingang van wanneer, de andere delen van Turmac Cultuurfabriek verhuurd of in gebruik gegeven zullen worden en of, en zo ja wanneer, er een afzonderlijke beheerstichting opgericht zal worden of een andere beheerder aangewezen zal worden.
- F. Partijen wensen deze huurovereenkomst aan te gaan waarin Huurder zich verplicht mee te werken aan de wijziging van deze huurovereenkomst (onder andere) zodra duidelijkheid bestaat over de onder E bedoelde onzekerheden.
- G. Uitgangspunt bij de onder F bedoelde wijziging van deze huurovereenkomst is dat de (toekomstige) huurders en de gebruikers van Turmac Cultuurfabriek, waaronder Huurder, zich jegens elkaar, jegens Verhuurder en jegens de eventueel nog op te richten beheerstichting of aan te wijzen beheerder verplichten tot samenwerking (zie de bevestiging uit 2018 die als **bijlage 1** aan deze huurovereenkomst is gehecht). De samenwerking is erop gericht elkaar te versterken door een programmering aan te bieden, initiatieven te ontplooiën, openingstijden te hanteren en een sfeer

te creëren die van Turmac Cultuurfabriek een publiekstrekker maakt. Uitgangspunt is voorts dat de eventueel nog op te richten beheerstichting of aan te wijzen beheerder of bij gebreke daarvan Verhuurder de huurders, waaronder Huurder, en de gebruikers ondersteunt bij de samenwerking en die samenwerking faciliteert. Huurder verplicht zich in dat verband tot het maken van nadere afspraken die op die samenwerking zijn gericht. Die nadere afspraken zullen onder andere betrekking hebben op het door Huurder verrichten van nader te bepalen (beheer)taken in Turmac Cultuurfabriek, voor zover dat verrichten van (beheer)taken in redelijkheid van de huurders, waaronder Huurder kan worden verlangd.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder een deel van de bedrijfsruimte (hierna te noemen: '**het gehuurde**'), gelegen te (6901 AA) Zevenaar aan de Kerkstraat 27, kadastraal bekend gemeente Zevenaar, sectie A, 2129, ter grootte van in totaal circa **337 m² v.v.o.** Het gehuurde is met groene streeparcering aangeduid op de als **bijlage 2** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearceerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde is beschreven in het als **bijlage 3** aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering. Het proces-verbaal is opgesteld op de ingangsdatum van de bruikleenovereenkomst op grond waarvan Huurder het gehuurde direct vóór de ingangsdatum van deze huurovereenkomst in gebruik heeft gehad. Verhuurder geeft aan Huurder in medegebruik de algemene ruimten op de in artikel 10 bedoelde voorwaarden. De hiervoor bedoelde algemene ruimten zijn in bijlage 2 met **gele** streeparcering aangegeven.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van de exploitatie van een **filmhuis en cultureel podium met bijbehorende kantoorruimte**. Dat wil zeggen dat de door Huurder in het gehuurde te vertonen films slechts voor 10% uit commerciële films mogen bestaan. Commerciële films in de zin van dit artikel 1.2 zijn films waarvan het (geschatte) productiebudget volgens de website van IMDB (www.imdb.com) meer dan 30 miljoen dollar (welk bedrag van 30 miljoen dollar hierna te noemen 'drempelbedrag') bedraagt, en waarvan de eerste vertoningsdatum in Nederland volgens de website van IMDB (www.imdb.com) niet langer dan 12 maanden in het verleden ligt. Het drempelbedrag zal jaarlijks en voor het eerst met ingang van 1 januari 2021 worden aangepast overeenkomstig de artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen, waarbij in plaats van 'huurprijs' het drempelbedrag moet worden gelezen.
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren op de begane grond van het gehuurde bedraagt 250 kN/m². De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van de projectieruimten op de eerste verdieping bedraagt 2,50 kN/m². De hoogst toelaatbare belasting van de overige vloeren op de eerste verdieping bedraagt 4 kN/m².
- 1.5 **N.v.t.**
- 1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

- 2.1. Van deze huurovereenkomst 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 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (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. De algemene bepalingen zijn tevens als bijlage 4 aan deze huurovereenkomst gehecht.
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 1 april 2020 (hierna 'ingangsdatum') voor de duur van 10 jaar, derhalve tot 1 april 2030.
- 3.2 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Verhuurder aan Huurder of Huurder aan Verhuurder tegen het einde van de in artikel 3.1 bedoelde periode, met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar.
- 3.3 **N.v.t.**
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 20.264,00 (zegge: twintigduizend tweehonderd vierenzestig euro).
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** 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 is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
- 4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen. Huurder verklaart door ondertekening van deze 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 en de in artikel 4.8 bedoelde vergoeding voor de door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten worden jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2021 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 Urn 17.3 van de algemene bepalingen.
- 4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt **niet** bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt **geen** systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7 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 artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.
- 4.8 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van één kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:
- de huurprijs: € 1.688,67
 - de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting: € 1.929,50 (waarvan € 334,87 omzetbelasting)
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting: € 354,62
- Totaal: € 3.972,79** zegge: drieduizendnegenhonderd tweeënzeventig euro en negenenzeventig eurocent.
- 4.9 Over de periode van 1 april 2020 tot en met 30 april 2020 is Huurder aan Verhuurder een bedrag van € 3.972,79 verschuldigd (waarvan € 689,49 omzetbelasting). Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 april 2020.
- 4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 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 op IBAN NL45BNGH0285010085 ten name van gemeente Zevenaar onder vermelding van "Huurvergoeding filmhuis Turmac Cultuurfabriek".
- 4.11. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

- 5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: alle in de als **bijlage 5** bijgevoegde demarcatielijst geel gearceerde zaken en diensten, alle zaken en diensten die volgens de demarcatielijst door Verhuurder worden uitgevoerd en die betrekking hebben op de algemene ruimten, gas, water, elektriciteit, verwarming, de in **bijlage 6** genoemde beheertaken ten behoeve van Turmac Cultuurfabriek, de in **bijlage 7** genoemde diensten op het gebied van ICT, een en ander mede ten behoeve van de algemene ruimten.
- 5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder en in het in artikel 10.5 bedoelde geval de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.
- 5.3 Voor zover op grond van dit artikel 5 van deze huurovereenkomst en/of bijlage 5 bepaalde kosten voor rekening van Huurder komen die op grond van artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Verhuurder zijn, blijft het in artikel 11 van de algemene bepalingen bepaalde buiten toepassing. Voor zover op grond van dit artikel 5 en/of bijlage 5 de levering van bepaalde zaken

en diensten door Verhuurder verzorgd wordt die op grond van artikel 11 van de algemene bepalingen door Huurder verzorgd dient te worden, blijft het bepaalde in artikel 11 eveneens buiten toepassing.

- 5.4 Het aandeel van Huurder in de in artikel 5.1 van deze huurovereenkomst bedoelde kosten van levering van zaken en diensten voor de algemene ruimten wordt gesteld op de verhuurbare vloeroppervlakte van het gehuurde als percentage van de totale verhuurbare vloeroppervlakte van Turmac Cultuurfabriek. De in bijlage 7 genoemde kosten: 'Contract access en data bij KPN' zijn kosten van levering van diensten specifiek voor het gehuurde, niet voor de algemene ruimten.

Beheerder

- 6.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder de gemeente op.
6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.
6.3 De huurovereenkomst moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

7. N.v.t.

Asbest/Milieu

- 8.1 Aan Verhuurder is bekend dat in het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt asbest is verwerkt. Ten behoeve van de verwijdering van de asbest heeft Verhuurder een, als **bijlage 8** aangehecht, Asbestbeheersplan opgesteld. Verhuurder voert dit plan voor eigen rekening en risico uit. Partijen stellen vast dat de aanwezigheid van asbest in het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt niet aan te merken is als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Ook de gevolgen die het uitvoeren van het Asbestbeheersplan voor het gebruik van het gehuurde door Huurder heeft, merken partijen niet aan als een gebrek. Dat betekent dat Huurder ter zake geen aanspraak kan maken op herstel, huurprijzvermindering en/of schadevergoeding.
8.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease

9. Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

- 10.1 Partijen komen overeen dat de als inventaris op de demarcatielijst aangeduide roerende zaken, welke demarcatielijst als bijlage 5 aan deze huurovereenkomst is gehecht, door en voor rekening en risico van Verhuurder zijn aangebracht. Die voorzieningen maken deel uit van het gehuurde. Dat betekent dat Huurder die roerende zaken aan het einde van de huurovereenkomst niet mag verwijderen. Het onderhoud, herstel en de vervanging en vernieuwing van die roerende zaken geschiedt door en voor rekening en risico van Huurder, behoudens vernieuwing door en voor rekening van Verhuurder na ommekomst van de door Verhuurder ten aanzien van bedoelde roerende zaken gehanteerde afschrijvingstermijn van 20 jaar, welke afschrijvingstermijn tegelijk met deze huurovereenkomst aanvangt.
10.2 Partijen komen overeen dat Huurder voor de aanschaf van de zaken zoals gespecificeerd in de factuur van Cinemanext Nederland B.V. d.d. 31 december 2019 met factuurnummer 90380336, vóór of op 1 april 2020 een bedrag van € 45.000,00 (zegge: vijfenvieftigduizend euro), te vermeerderen met btw, betaalt op IBAN NL45BNGH0285010085 ten name van gemeente Zevenaar onder vermelding van "Filmprojectoren filmhuis HAL12". Partijen komen overeen dat de in dit artikellid bedoelde zaken deel uitmaken van het gehuurde. Dat betekent dat Huurder de in dit artikellid bedoelde zaken aan het einde van de huurovereenkomst niet mag verwijderen. Het onderhoud, herstel en de vervanging en vernieuwing van de in dit artikellid bedoelde zaken geschiedt door en voor rekening en risico van Verhuurder. Vernieuwing van de op voornoemde factuur als '710017 Christie Projector PKG CP4420 4K' vermelde twee filmprojectoren geschiedt door en voor rekening van Verhuurder na ommekomst van de door Verhuurder ten aanzien van deze twee filmprojectoren gehanteerde afschrijvingstermijn van 10 jaar, welke afschrijvingstermijn tegelijk met deze huurovereenkomst aanvangt. Vernieuwing van de overige in dit artikellid bedoelde zaken geschiedt door en voor rekening van Verhuurder na ommekomst van de door Verhuurder ten aanzien van

- de in dit artikellid bedoelde zaken gehanteerde afschrijvingstermijn van 20 jaar, welke afschrijvingstermijn tegelijk met deze huurovereenkomst aanvangt.
- 10.3 Het is Huurder bekend dat de in artikel 4 van deze huurovereenkomst genoemde huurprijs lager is dan de marktconforme huurprijs. De marktconforme huurprijs bedraagt namelijk volgens het taxatierapport d.d. 26 februari 2020 met kenmerk 'SH20/101923/definitief' per waardepeildatum 1 januari 2020 € 45.000,00 (zegge: vijfenveertigduizend euro) per jaar, exclusief btw. Dat betekent dat die huurprijs (mogelijk) in strijd is met het staatssteunrecht. Deze situatie doet zich (in ieder geval) voor als een rechter en/of de Europese Commissie onherroepelijk heeft vastgesteld dat sprake is van strijd met het staatssteunrecht. Huurder verplicht zich in genoemde situatie op eerste schriftelijk verzoek van Verhuurder tot betaling van een marktconforme huurprijs, tenzij Huurder de huurovereenkomst alsdan ontbindt door middel van een schriftelijke ontbindingsverklaring gericht aan Verhuurder. De verklaring dient door Verhuurder te zijn ontvangen binnen één maand nadat Verhuurder schriftelijk aan Huurder heeft verzocht om voortaan een marktconforme huurprijs te voldoen. De ontbinding verplicht partijen niet tot ongedaanmaking van reeds verrichte prestaties met dien verstande dat Verhuurder wel verplicht is tot terugbetaling van de door Huurder betaalde bijdrage in de filmprojector van € 45.000,00 binnen 3 maanden nadat Huurder de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht. Huurder is niet bevoegd tot ontbinding over te gaan als Verhuurder, op het moment dat Verhuurder schriftelijk aan Huurder heeft verzocht om voortaan een marktconforme huurprijs te voldoen, tevens aan Huurder kenbaar maakt of al heeft gemaakt dat Huurder in aanmerking voor een subsidie komt vanwege de verhuizing van Huurder naar het gehuurde en de (financiële) gevolgen daarvan. Verhuurder heeft deze huurovereenkomst getoetst aan het staatssteunrecht (artikel 107 e.v. van het Europees Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie). Verhuurder heeft deze huurovereenkomst eveneens getoetst aan de Verordening (EU) nr. 651/2014 van de Commissie van 17 juni 2014 (Algemene groepsverordening ijtstellingsverordening.) Huurder verklaart dat jegens haar geen bevel tot terugvordering uitstaat ingevolge een eerder besluit van de Europese Commissie waarbij door (een instantie van) de lidstaat Nederland toegekende steun onrechtmatig en onverenigbaar met de interne markt is verklaard. Huurder verklaart dat voor zover zij naast de bijdrage van Verhuurder nog een andere (overheids)bijdrage voor de exploitatie van een filmhuis als bedoeld in artikel 1.2 van deze huurovereenkomst ontvangt, dat het maximaal toegestane steunbedrag voor cultuursteun zijnde 2 miljoen euro (artikel 53, lid 8 AGW) niet wordt overschreden. Verhuurder oordeelt dat de steun voor het huren van het gehuurde ten behoeve van het exploiteren van het filmhuis voldoet aan de voorwaarden in de Algemene groepsverordening en in het bijzonder aan de voorwaarden van artikel 53. Verhuurder zal deze huurovereenkomst binnen 20 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst ter kennis brengen aan de Europese Commissie. De Europese Commissie kan vragen stellen naar aanleiding van de kennisgeving. Dit kan mogelijk tot gevolg hebben dat de Europese Commissie alsnog van oordeel is dat deze huurovereenkomst niet onder de vrijstellingsverordening valt en vervolgens dat de staatssteun moet worden teruggevorderd. In het kader van transparantieverplichtingen zal Verhuurder deze huurovereenkomst in het digitale Gemeenteblad bekendmaken.
- 10.4 Partijen komen overeen dat eventuele gebreken als bedoeld in artikel 7:204 BW als gevolg van het feit dat Turmac Cultuurfabriek op de ingangsdatum nog niet gereed is en dat daarin en daaraan nog werkzaamheden plaatsvinden, niet zijn aan te merken als gebreken als bedoeld in artikel 7:204 BW. Huurder verplicht zich aan die werkzaamheden alle noodzakelijke medewerking te verlenen.
- 10.5 Huurder verplicht zich op eerste verzoek van Verhuurder met Verhuurder en/of de eventuele andere (toekomstige) huurders en gebruikers van Turmac Cultuurfabriek en/of de eventueel nog op te richten beheerstichting of aan te wijzen beheerder in overleg te treden en nadere, al dan niet van deze huurovereenkomst afwijkende afspraken met hen of met één of meer van hen te maken om te komen tot een doelmatig(er) beheer en (mede)gebruik van Turmac Cultuurfabriek in het algemeen en het gehuurde en de algemene ruimten en de demarcatie en de kosten daarvan in het bijzonder (en met name, maar niet uitsluitend in verband met het bepaalde in artikel 10.6 en 10.7 van deze huurovereenkomst). Huurder verplicht zich in dit verband voorts op eerste verzoek mee te werken aan de (al dan niet gedeeltelijke) overdracht van de rechten en plichten van Verhuurder aan de eventueel nog op te richten beheerstichting of aan te wijzen beheerder.
- 10.6 Het is Huurder toegestaan het gehuurde incidenteel aan een andere huurder of gebruiker van Turmac Cultuurfabriek of aan een derde (onder) te verhuren, mits Huurder de (onder)huurder verplicht het gehuurde en Turmac Cultuurfabriek te gebruiken zoals Huurder het gehuurde en Turmac Cultuurfabriek op grond van deze huurovereenkomst dient te gebruiken. Huurder is ten bewijze daarvan verplicht een kopie van de afspraken met de (onder)huurder aan Verhuurder te verstrekken zodra die afspraken door Huurder en (onder)huurder zijn ondertekend. De kopie dient voorts om de hoogte van de opbrengst uit de (onder)verhuur vast te stellen. Huurder is verplicht van die opbrengst de eerste € 1.000,00 per jaar aan Verhuurder af te dragen en daarna steeds 30%. Verhuurder brengt de op grond van dit artikellid verschuldigde bedragen maandelijks in rekening. Huurder is gehouden die bedragen binnen 30 dagen na de datum van de daartoe

strekken de factuur te voldoen op IBAN NL45BNGH0285010085 ten name van gemeente Zevenaar onder vermelding van "Vergoeding (onder)verhuur filmhuis HAL12". Voornoemde (onder)verhuur is slechts btw-belast toegestaan.

- 10.7 Huurder is verplicht Turmac Cultuurfabriek in het algemeen en het gehuurde en de algemene ruimten in het bijzonder, te gebruiken op een wijze die past bij de functie daarvan, te weten een multifunctionele accommodatie ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening. Huurder is verplicht daarbij steeds rekening te houden met de belangen van Verhuurder en/of de andere (toekomstige) huurders en gebruikers en/of de eventueel nog op te richten beheerstichting of aan te wijzen beheerder. De (toekomstige) huurders en de gebruikers van Turmac Cultuurfabriek, waaronder Huurder, verplichten zich in dat verband jegens Verhuurder, jegens elkaar en jegens de eventueel nog op te richten beheerstichting of aan te wijzen beheerder tot de onder G van deze huurovereenkomst bedoelde samenwerking.
- 10.8 Huurder wenst tezamen met (een deel van) de andere (toekomstige) huurders en/of gebruikers van Turmac Cultuurfabriek, na het aangaan en ingaan van deze huurovereenkomst op nader te bepalen plaatsen in de algemene ruimten van Turmac Cultuurfabriek, een zogeheten 'narrow-castingsysteem' (bestaande uit verschillende beeldmonitoren voor het vertonen van programma-aankondigingen en mededelingen) aan te leggen en in gebruik te nemen. Huurder verplicht zich vóór het aanleggen en in gebruik nemen van het systeem daarvoor schriftelijke toestemming van Verhuurder te vragen. Verhuurder zal toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Verhuurder is gerechtigd aan eventuele toestemming voorwaarden te verbinden zoals de voorwaarde dat Huurder het systeem voor het einde van deze huurovereenkomst verwijdert en/of de voorwaarde dat Huurder alle aan het systeem verbonden kosten draagt en vergoedt. Zowel eventuele toestemming als de daaraan te verbinden voorwaarden worden in een addendum bij deze huurovereenkomst vastgelegd en zo nodig door een aanpassing van **bijlage 5** bij deze huurovereenkomst.
- 10.9 Partijen maken nadere afspraken over het gezamenlijk met de overige (toekomstige) huurders en gebruikers bieden van de vereiste bedrijfshulpverlening (BHV) in de Turmac Cultuurfabriek.
- 10.10 Huurder is gehouden eventuele horecadiensten af te nemen bij Horeca HAL12 BV.
- 10.11 Partijen verplichten zich ingeval van een geschil over het bepaalde in de considerans en/of artikel 10 van deze huurovereenkomst met elkaar in overleg te treden om tot een oplossing te komen. De meest gereede partij kan de andere partij verzoeken mee te werken aan de benoeming van een mediator als partijen er niet in slagen tot een oplossing te komen. De meest gereede partij kan vorderen dat de kantonrechter een mediator benoemt als partijen er niet in slagen samen een mediator te benoemen.

Aldus opgemaakt en op 31 maart 2020 te Zevenaar ondertekend in tweevoud

de heer N. van Dellen
Verhuurder

...
Huurder

Bijlagen:

1. bevestiging uit 2018;
2. plattegrond/tekening van het gehuurde;
3. proces-verbaal van oplevering d.d. 24 februari 2020;
4. algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW;
5. demarcatielijst;
6. overzicht beheertaken Turmac Cultuurfabriek;
7. kostenverdeling ICT Turmac Cultuurfabriek;
8. asbestbeheersplan Turmac Cultuurfabriek.

Afzonderlijke handtekening van Huurder 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 artikel 2.1, en voor de ontvangst per e-mail van een eigen exemplaar van bijlage 8 'asbestbeheersplan Turmac Cultuurfabriek' d.d. 20 januari 2015 (aangepast 17 december 2015) met kenmerk '11.382-02'.

Handtekeningen Huurder:

Zevenaar, 31 maart 2020

...

Huurder