

copie onder leidend exemplaar

Sept 1889.9

Huurovereenkomst
Brandweerkazerne Simpelveld

Huurovereenkomst

De ondergetekenden:

Gemeente Simpelveld vertegenwoordigd door
de heer H. G. G. Bogman (burgemeester),
hierna te noemen verhuurder, en

Brandweer Zuid Limburg, vertegenwoordigd door
de heer G. van Klaveren (commandant)
hierna te noemen huurder,

komen het volgende overeen:

Artikel 1, het gehuurde

- 1.1 Deze huurovereenkomst heeft betrekking op het hierna omschreven gebouw / gebouwdeel / terrein; hierna "het gehuurde" genoemd.
Betreft: **Brandweerkazerne Simpelveld**; gebouw maakt deel uit van gebouw Openbare Werken. Perceel kadastraal bekend gemeente Simpelveld sectie B nr 3352 deel 2.
Het adres is **Bocholtzerweg 14d, 6369 TG Simpelveld**.
- 1.2 Het gehuurde wordt opgeleverd en aanvaard in de staat zoals die waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt. Het gehuurde is in goede staat van onderhoud. Er is geen nadere inspectie noodzakelijk geacht. Relevante gegevens dienen te zijn overgedragen. Een overzicht hiervan is opgenomen in artikel 9. Ontbreken van enige onderdeel wordt vastgelegd en binnen genoemde termijn gecompleteerd. Indien er onderwerpen aan de orde komen welke leiden tot ander inzicht over gebruik en kosten, dan is dat reden om de huurovereenkomst aan te passen.
- 1.3 Het gehuurde maakt onderdeel uit van het gebouwcomplex Openbare Werken van gemeente Simpelveld. Het voorplein, de entree, de kantine en de natte ruimten worden gezamenlijk gebruikt.
- 1.4 De aanwezige inventaris, meubilair en specifiek brandweermaterialen zijn eigendom van de BRWZL. Het meubilair van de gezamenlijk gebruikte delen van het gebouw, met name kantine, is eigendom van de gemeente Simpelveld; een en ander zonder verrekening voor het gebruik.

Artikel 2, het gebruik

- 2.1 Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als brandweerkazerne / kantoor / werkplaats / oefenplaats / parkeerterrein.
- 2.2 Het behoort tot de brandweercultuur, dat een brandweerkazerne ook huisvesting biedt voor besloten sociaal kameraadschappelijke doeleinden. Dit uit zich in de vorm van nablijven na oefenen en uitrukken, waarbij in beperkte omvang op basis van elgen verzorging alcohol en fris wordt genuttigd. Voorts worden enkele malen per jaar besloten personeelsverenigingsfeestjes van geringe omvang en bij uitzondering toegestaan. Indien ander of uitgebreider gebruik wordt voorzien, wordt toestemming verlangd.
- 2.3 Huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming.
- 2.4 Huurder mag bij het gebruik van het gehuurde, danwel van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geen hinder of overlast veroorzaken en zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
- 2.5 Huurder zal de rookverboden, ingevolge de tabakswet, strikt naleven.

Artikel 3, technische voorschriften

- 3.1 Het is huurder niet toegestaan:
- In, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankversprekende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale bedrijfsuitoefening
 - vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is
 - het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd
 - wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven.
 - In, op of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen aan te brengen, waaronder mede wordt verstaan het maken van gaten in de gevels
 - vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen
- 3.2 Huurder is verplicht brandblusvoorzieningen en vluchtwegen in het gehuurde te allen tijde vrij te houden. De voorzieningen zijn voor rekening van de verhuurder, inclusief het jaarlijks onderhoud.
- 3.3 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van deze zaken toestemming heeft verleend.

Artikel 4, toestemming

- 4.1 Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze overeenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze overeenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.
- 4.2 Indien, en voor zover in enige bepaling van deze overeenkomst, de toestemming van verhuurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
- 4.3 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 5, duur overeenkomst

- 5.1 De huurovereenkomst eindigt:
- a) in geval van opzegging;
 - b) bij aanvraag van surseance van betaling van de huurder;
 - c) door faillissement of onder curatelenstelling van de huurder; of
 - d) bij ontbinding van de huurder.
- 5.2 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van twee jaar, ingaande 1 januari 2009 en, mitsdien eindigende op 31 december 2010, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.4.
- 5.3 Na het verstrijken van de in artikel 5.2. genoemde periode, zonder opzegging als bedoeld in artikel 5.4 door één van beide partijen, wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een periode van telkens één jaar.)
- 5.4 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste zes maanden.
- 5.5 Opzegging dient te geschieden per aangetekend schrijven.
- 5.6 Bij einde van de overeenkomst is de huurder verplicht het gehuurde tijdig, leeg en bezemschoon ter beschikking van de verhuurder te stellen, alsmede om de verhuurder de sleutels te doen toekomen. Eventueel achtergebleven zaken worden geacht om niet te zijn afgestaan aan de verhuurder. Verhuurder heeft het recht die zaken op kosten van de huurder te doen verwijderen. Partijen moeten gezamenlijk het gehuurde bij het einde van de overeenkomst inspecteren en schriftelijk overeenkomen op welke wijze de bij die inspectie eventueel nodig blijvende acties en voor wiens rekening en binnen welke termijn deze dienen te worden uitgevoerd.
- 5.7 Indien verhuurder wenst over te gaan tot verkoop van het gehuurde, heeft huurder het recht van eerste koop. Alsdan stelt de verhuurder de huurder bij aangetekend schrijven op de hoogte van de voorgenomen verkoop en dient de huurder binnen één maand na ontvangst van het schrijven aan verhuurder te berichten of huurder tegen een nader overeen te komen prijs van het recht van eerste koop gebruik wenst te maken.

Artikel 6, onderhoud

- 6.1 Tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in de wet (artikel 7: 217 BW), danwel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht, zijn in ieder geval voor rekening van verhuurder de volgende onderhoudsverplichtingen:
- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels
 - b. onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, trap treden, rioleringen, goten, buitenkozijnen e.d.
 - c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van installaties
 - d. buitenschilderwerk
- Er is voorzien in een meerjarenonderhoudsplan, voor rekening van de verhuurder. De verplichte jaarlijkse onderhoudsbeurten (bv liften, rolpoorten, beveiligingsinstallaties, brandpreventieve voorzieningen, afzuiginstallaties) zijn voor rekening verhuurder.
- 6.2 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze zoveel mogelijk met ieders belangen rekening kan worden gehouden.
- 6.3 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van het gehuurde, met inbegrip van de daartoe behorende technische installaties in het gehuurde.
- 6.4 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde.
- 6.5 De verhuurder zal het gebouw verzekeren (uitgebreide opstalverzekering) en hiermede de huurder vrijwaren met betrekking tot schade, ook indien de schade wordt veroorzaakt door onder andere aanrijding voertuig van huurder.
- 6.6 In het gebouw is vanwege de verhuurder een toegangs/inbraakbeveiliging aangebracht. De huurder onderwerpt zich aan het gestelde regime in verband met het gezamenlijk gebruik van het complex.
- 6.7 De gemeente Simpelveld draagt zorg voor het onderhoud. Dit betreft zowel het geplande groot-onderhoud als de jaarlijkse onderhoudsonderwerpen, voorts het dagelijks onderhoud en het onderhoud van het terrein.
- 6.9 De gemeente Simpelveld draagt zorg voor de schoonmaakonderhoud van het gebouw. Hieronder valt tevens de verzorging van het huishoudelijk en klein chemisch afval.

Artikel 7, huurlasten

7.1 De huurprijs bedraagt op jaarbasis **€ 11.800,00** zegge elfduizendachthonderd Euro en zal vooruit worden voldaan in twee (halfjaarlijkse) termijnen. De genoemde huurprijs (prijspeil 2008) is conform de beschikbaar gestelde gegevens, die als basis dienden voor de ontvlechtingdocumenten 2008. Hierbij geldt het uitgangspunt van de budgettaire neutraliteit. Dit betekent dat de causale huurlasten, zoals door de verhuurder aangegeven en verdisconteerd in de gemeentelijke bijdrage aan BRWZL, gelijk zijn aan de huurlasten.

7.2 De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met de index, zoals deze is opgenomen in de door de deelnemende gemeenten goedgekeurde begroting van de BRWZL. Voor 2009 en 2010 zijn de indexeringen vastgesteld op respectievelijk 3% en 1,25 %. Indien de indexeringen van de gemeentelijke bijdragen aan de BRWZL (tussentijds) aangepast worden, vindt gelijke aanpassing plaats van de huurprijs.

7.3 In de huurprijs (prijspeil 2008) is inbegrepen:

onderdeel	bedrag in €	informatie	opmerking
kapitaallasten gebouw	5.800,00	waarde	In huurprijs
kapitaallasten meubilair	Inclusief		
kapitaallasten materieel	nvt		
verzekering gebouw	Inclusief	waarde	
verzekering glas	Inclusief		
verzekering inboedel	Inclusief	waarde	
meerjarenonderhoudsvoorziening	Inclusief		
klein onderhoud	Inclusief		
overige huisvestingskosten	6.000,00		In huurprijs
schoonmaakkosten	Inclusief		
afvalverwijdering	Inclusief		
sanitaire apparaten			
drankvoorziening water	Inclusief		
drankvoorziening koffie	Inclusief		
onroerend zaak belasting	Inclusief	WOZ-waarde =	
rioolrechten	Inclusief		
reinigingsrechten	Inclusief		
waterschap	Inclusief		
zuiveringsschap	Inclusief		
BUMA-Stemra	Inclusief		
energie elektriciteit	Inclusief		
energie gas	Inclusief		
energie overig	Inclusief		
waterverbruik	Inclusief		
CAI-aansluiting	Inclusief		
totale huurlasten	11.800,00		

7.5 Verdeelsleutel

Het gehuurde is een gedeelte van het complex Openbare Werken van de gemeente Simpelveld. Vanwege het gezamenlijke gebruik van meerdere onderdelen van het gebouw en terrein, is een verdeelsleutel van toepassing op de onderscheiden kosten.

De gehanteerde verdeelsleutel is:

Brandweer : Openbare Werken = 20% : 80 % (totaal is 100%)

7.5 Omzetbelasting

Het is aan de verhuurder om te bepalen of de huurlasten worden verhoogd met omzetbelasting. Het al of niet in rekening brengen van de omzetbelasting heeft te maken met het al of niet omzetbelastingplichtig zijn van de huurder en/of de verhuurder.

Artikel 8, klachtenprocedure

Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen kan dit mondeling geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle, met de overeenkomst verband houdende, aangelegenheden met de beheerder verstaan.

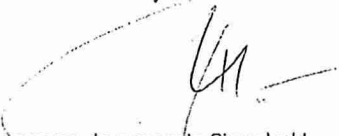
Artikel 9 gegevens

Overzicht beschikbaar gestelde gegevens:

nummer	onderwerp	verstrekte gegevens	opmerking
1	documentatie	tekeningen met aangegeven gebruik brandweer beschrijvingen voorschriften	aanwezig
2	onderhoud	meerjarenonderhoudsplan inspectie niet nodig, op orde schoonmaak jaarlijks onderhoud	aanwezig nvt bij verhuurder bij verhuurder
3	huisvestingskosten	overzicht verdeelsleutel is 20% brandweer	nvt nvt
4	verzekeringen	opstal inboedel	bij verhuurder bij verhuurder
5	vergunningen	gebruiksvergunning, geen milieuvergunning, geen	bij verhuurder bij verhuurder
6	belastingen	onroerendzaakbelasting rioolrechten reinigingsrechten waterschapslasten zuiveringsschap	bij verhuurder
7	beveiliging	inbraakalarmering/doormelding sleutel brandmeldsysteem	bij verhuurder code nvt
8	aansluiting	CAI GSM-mast	bij verhuurder nvt
9	ARBO	Koude Ri&E legionella	bij huurder bij verhuurder
10	nutsvoorzieningen	gas water electriciteit	bij verhuurder
11			

Aldus opgemaakt en in tweevoud getekend

Simpelveld ²³⁻¹⁻⁰⁹
handtekening verhuurder,


namens de gemeente Simpelveld,
de heer H. G. G. Bogman
burgemeester

Margraten ⁴⁻⁵⁻⁰⁹
handtekening huurder,


namens de Brandweer Zuid Limburg,
de heer G. van Klaveren
commandant