



HUUROVEREENKOMST – woonruimte Pastorie Oost-Maarland

De ondergetekenden

Kerkbestuur van de R.-K Parochie H. Jozef (Oost-Maarland), Sint Jozefstraat 18, 6245 LN Eijsden, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door pastoor R. Verheggen, hierna te noemen 'verhuurder',

en

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Eijsden-Margraten, gevestigd te (6269 DA) Margraten aan het Amerikaplein 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester dhr. Mr. A.P. Krijnen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van B&W ex artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet; hierna te noemen 'huurder',

Hierna tezamen te noemen 'Partijen'

Nemen het volgende in aanmerking

- T.b.v. de huisvesting van statushouders sloten Partijen op 28 september 2018 een huurovereenkomst m.b.t. de eerste verdieping van een pand aan de Sint Jozefstraat 18 a te Oost-Maarland voor de duur van 10 jaar (lopende t/m 1 november 2028);
- Huurder voldeed de huurprijs voor de totale huurperiode van 10 jaar door betaling van verbouwingskosten;
- Om de huisvesting van een groot statushouders gezin mogelijk te maken willen Partijen ook de tweede verdieping verbouwen tot woonruimte;
- Partijen maken daarom nieuwe afspraken m.b.t. het gehuurde, de huurprijs en de duur van de huurovereenkomst;
- Met deze overeenkomst leggen Partijen de bestaande en de nieuwe afspraken in 1 overeenkomst vast.

En komen als volgt overeen

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte, bestaande uit de hal van de begane grond, de eerste verdieping, de medeverhuur van de garage, inclusief het medegebruik van de om het complex gelegen groenstroken en tuinen die als onroerende aanheerigheid zijn te beschouwen, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend Sint Jozefstraat 18a te Oost-Maarland. Vanaf maakt ook de tweede verdieping deel uit van het gehuurde.
- 1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.
- 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 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst niet een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

1.5 Huurder mag het gehuurde aan derden in gebruik geven, of verhuren.

Voorwaarden

2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponereerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 De huurovereenkomst met betrekking tot het gehuurde exclusief de tweede verdieping is op 1 november 2018 ingegaan. Vanaf maakt ook de tweede verdieping deel uit van het gehuurde. De huurovereenkomst loopt tot 1 januari 2049.

3.2 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.3 Indien de in artikel 3.1 bepaalde tijd verstrijkt zonder opzegging, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door.

3.4 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs; en

- de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter).

4.2 De huurprijs is € 7.692,-- per jaar, of te wel; € 641,-- per maand.

4.3 De totale huurprijs voor de periode tot 1 november 2028 ad € 76.920,-- is reeds voldaan.

4.4 De huurprijs voor de periode 1 november 2028 tot 1 januari 2049 wordt betaald binnen twee weken na ontvangst van de facturen voor de in bijlage II opgenomen werkzaamheden, waarbij steeds de hoogte van de facturen (in totaal maximaal € 155.506,--) wordt vergoed als huurprijs.

4.5 De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.

4.6 Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.5 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.

4.8 Het voorschot als bedoeld in artikel 4.7 is bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op rekeningnummer NL14 RABO 0115001530 ten name van R.-K Parochie H. Jozef.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

5. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Belastingen en andere heffingen

6.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;

- b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;

- c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;

d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

6.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: de heer J.W. Janssen.

7.2 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.

Bijzondere bepalingen

8.1 Huurder draagt zorg voor begeleiding van de in de Bijlage II genoemde werkzaamheden.

8.2 Verhuurder verplicht zich tot het laten uitvoeren van de in de Bijlage II genoemde werkzaamheden.

8.3 Huurder heeft wetenschap van het bijzondere karakter van het gehuurde, te weten; een gedeelte van de pastorie gelegen naast de kerk en het kerkhof.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Margraten.....

Margraten.....

Dhr. Mr. A.P. Krijnen

Dhr. R. Verheggen

Bijlagen:

1. Plattegrond gehuurde
2. Werkzaamheden verbouwing tweede verdieping
3. Taxatierapport i.v.m. verbouwing zolder
4. Algemene bepalingen