

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

**ONDERGETEKENDEN:**

Sportfondsen Hellevoetsluis B.V., gevestigd te Hellevoetsluis aan de Sportlaan 2 (3223 EV) hierna te noemen: '**verhuurder**', ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder dossiernummer 24274758 vertegenwoordigd door B.T.M.H. van der Linden, (geboren op 22-04-1977 in Nijmegen) statutair directeur van Sportfondsen Hellevoetsluis B.V. .

en

de heer J. van den Berg (geboren op 25-11-1953 te Rotterdam), handelend namens Penta College gevestigd te Hellevoetsluis aan de Fanzantlaan 2 (3222 AM ) hierna te noemen: '**huurder**', ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder dossiernummer 40342087 omzetbelastingnummer **[NVT]**

**ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

**1 Het gehuurde, de bestemming**

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder vergaderzaal genaamd Kwartelzaal (63,8 m2). "De Fazant", hierna te noemen: 'het gehuurde', gelegen te Hellevoetsluis aan de Fanzantlaan 4, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie C nummer 2606 (gedeeltelijk), welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening nummer 9138-32, zoals laatstelijk gewijzigd op 20-10-2008 (in bezit). Verhuurder stelt het gehuurde kaal ter beschikking van huurder. De nodige stoffering, meubilering en overige inventaris moeten door en voor rekening van huurder en ten genoegen van verhuurder worden aangebracht.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor activiteiten van "Penta College", en al hetgeen daarmee rechtsreeks of zijdelings in verband staat.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

**Sportfondsen-Hellevoetsluis BV**

Sportlaan 2

3223 EV HELLEVOETSLUIS

Telefoon: 0181-313584

Fax: 0181-312144

E-mail: [info.eendraght@sportfondsen.nl](mailto:info.eendraght@sportfondsen.nl)

Website: [www.eendraght.nl](http://www.eendraght.nl)

ABN-AMRO: 48.94.60.364

Kvk: 24274758

BTW: 80003317B43

## 2 Algemene voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst 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 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen: 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Een door huurder en verhuurder geparafeerd exemplaar van de algemene bepalingen is als (in bezit) bij deze overeenkomst gevoegd.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

## 3 Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 1 jaar en 6 maanden, ingaande op 1 februari 2012 en lopende tot en met 31 juli 2013.

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 1 jaar, derhalve tot en met 31 juli 2014.

Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 1 jaar.

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging door huurder of verhuurder tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

## 4 Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 5.863,35 zegge: vijfduizend achthonderd drieënzestig euro en vijfendertig cent inclusief BTW.

4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt .

~~4.3 Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen, maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de 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 wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2013 aangepast met minimaal 2% tot maximaal 4%.

4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- a. de huurprijs;
- b. de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur

zijn overeengekomen.

4.7.2 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 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.

4.8 Per betaalperiode van 1 kwartaal bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

|                                                                                                                        |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| - de huurprijs                                                                                                         | € 1.231,80 |
| - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien een met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen | € 234,04   |
|                                                                                                                        | ----- +    |
| totaal                                                                                                                 | € 1.465,84 |
| zegge: tweeduizend vierhonderd negentien euro en negentien cent                                                        | euro.      |

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 februari 2012 tot en met 31 maart 2012 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 977.23. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 februari 2012.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 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 door storting of overschrijving op bankrekeningnummer 48.94.60.364 van de ABN AMRO bank ten name van Sportfondsen Hellevoetsluis B.V.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

## 5 Energie, water, gas en telefoonkosten

5.1 De kosten voor het verbruik van gas, water en elektra ten behoeve van de reeds aanwezige verwarming en verlichting, zijn in de huurprijs inbegrepen.

~~5.2 De kosten van gas, water en elektra worden door middel van aparte meters vastgesteld. Huurder moet verhuurder in de gelegenheid stellen de verbruikcijfers af te lezen van de geïnstalleerde meters.~~

~~5.3 Betaling zal plaatsvinden middels een maandelijks voorschotrekening.~~

5.4 Huurder dient zelf zorg te dragen voor een eigen telefoonaansluiting.

~~5.5 Huurder dient zelf zorg te dragen voor een eigen warmwater tapvoorziening.~~

## **6 Leveringen en diensten**

6.1 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen: Dat sportvereniging HSV Athletics in de avond uren en eventueel in het weekend, gebruik kan en mag maken van de kwartelzaal.

## **7 Beheerder**

7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: de manager van Sportfondsen Hellevoetsluis B.V. , Sportlaan 2, 3223 EV Hellevoetsluis, telefoonnummer 0181-31 35 84.

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

## **Bijzondere bepalingen**

### **8 Aanpassingen aan het gehuurde**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 6.7 van de algemene bepalingen geldt: Indien aan het gehuurde verbeteringen/aanpassingen moeten worden gedaan op verzoek van huurder of omdat dit in verband met het specifieke gebruik dat huurder van het gehuurde maakt op grond van overheidsvoorschriften is voorgeschreven, dan zijn de kosten voor deze verbeteringen/aanpassingen voor rekening van huurder.

### **9 Temperatuur regeling**

Het gehuurde wordt door het gebouw beheerssysteem op temperatuur gehouden. Overdag zal de zaal op een temperatuur van 20 graden Celsius worden gehouden. 's Nachts wordt het gehuurde tot een temperatuur van minimaal 15 graden Celsius verwarmd.

### **10 Verbodsbepalingen**

Het is verboden:

- a. in het gehuurde te overnachten dan wel overnachting toe te staan;
- b. in het gehuurde alcoholhoudende dranken aanwezig te hebben, te verstrekken dan wel het gebruik daarvan toe te staan, behoudens indien een vergunning ingevolge de Drank- en Horecawet is verleend;
- c. het gehuurde te gebruiken of te doen gebruiken voor politieke en/of ideologische doeleinden, een en ander ter beoordeling van verhuurder;
- d. het gehuurde af te sluiten indien daarin iemand aanwezig is;
- e. het gehuurde te gebruiken of te doen gebruiken voor reclamedoelinden of aan het gehuurde opschriften of aanduidingen aan te brengen of te hebben;
- f. het gehuurde door bezoekers van het sportinstituut te laten betreden en verlaten via een andere entree dan de eigen entree.

## 11 Verzekeringen

~~11.1 Verhuurder zal met betrekking tot het gehuurde een opstalverzekering afsluiten waarbij het gehuurde tenminste verzekerd wordt tegen de gevolgen van gebeurtenissen voortkomend uit brand, ontploffing, storm, blikseminslag, lucht- en ruimtevaartuigen, water en storing nutsvoorzieningen. NVT~~

11.2 Huurder is verplicht de zich in het gehuurde bevindende inventaris genoegzaam, zulks ter beoordeling van verhuurder, tegen brandschade te verzekeren. Huurder dient een fotokopie van de verzekeringspolis aan de verhuurder ter hand te stellen.

## 12 Tussentijdse opzegmogelijkheid voor verhuurder

12.1 Verhuurder kan de huur tussentijds door opzegging doen eindigen voor het geheel of voor zodanig gedeelte van het gehuurde als verhuurder verkiest, indien:

- a. huurder een van de bepalingen van de huurovereenkomst niet of niet behoorlijk dan wel niet tijdig nakomt;
- b. huurder de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest, zijn rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd, in staat van faillissement wordt verklaard of een akkoord buiten faillissement aanbiedt of indien beslag wordt gelegd op goederen van huurder;
- c. het overeengekomen gebruik in strijd wordt met de geldende bestemmingsplanbepalingen, een en ander ter beoordeling van verhuurder.

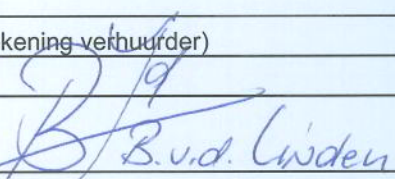
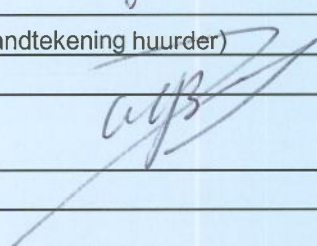
12.2 De beëindiging als bedoeld in lid 1 geschiedt met inachtneming van een opzegtermijn van een maand

## 13 Overgang van rechten en verplichtingen

Huurder stemt reeds bij voorbaat in met eventuele overdracht door verhuurder van diens uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen.

#### 14 Forum- en rechtskeuze

Eventuele uit deze overeenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomsten voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.

|                                                                                                                                                                                                                           |                                                         |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud.                                                                                                                                                                               |                                                         |                                                                                     |
| Plaats                                                                                                                                                                                                                    |                                                         | Plaats                                                                              |
| Hellevoetsluis                                                                                                                                                                                                            |                                                         | Hellevoetsluis                                                                      |
| Datum 27-4-2012                                                                                                                                                                                                           |                                                         | Datum 15-3-2012                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                           |                                                         | Penta college BGVU                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                           |                                                         | J. v.d. Berg                                                                        |
| (handtekening verhuurder)                                                                                                                                                                                                 |                                                         | (handtekening huurder)                                                              |
|                                                                                                                                         |                                                         |  |
| <b>Bijlagen</b>                                                                                                                                                                                                           |                                                         |                                                                                     |
| 1.                                                                                                                                                                                                                        | tekening van het gehuurde met nummer 9138-32 (in bezit) |                                                                                     |
| 2.                                                                                                                                                                                                                        | Algemene bepalingen (in bezit)                          |                                                                                     |
| 3.                                                                                                                                                                                                                        |                                                         |                                                                                     |
| 4.                                                                                                                                                                                                                        |                                                         |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                           |                                                         |                                                                                     |
| 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 2.1. |                                                         |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                           |                                                         |                                                                                     |
| Handtekening huurder                                                                                                                                                                                                      |                                                         |                                                                                     |