
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 gedeponneerd 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]

[gevestigd/wonende*] te

hierna te noemen '**Verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer

vertegenwoordigd door

EN

2]

[gevestigd/wonende*] te

hierna te noemen '**Huurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer

omzetbelastingnummer

vertegenwoordigd door

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. **dat Verhuurder eigenaar is van sportcentrum De Zien en van sportzaal De Meet**
- b. **dat Verhuurder voornemens is sportzaal de Meet te vervangen binnen de looptijd van deze Huurovereenkomst, in welk geval alle bepalingen uit deze Huurovereenkomst onverkort van kracht zullen worden op de nieuwe sportzaal de Meet zodra deze in gebruik wordt genomen en dan niet meer van toepassing zijn op de huidige sportzaal de Meet**
- c. **dat Verhuurder de volledige exploitatie van de hiervoor genoemde accommodaties wenst op te dragen aan een marktpartij;**
- d. **dat Verhuurder voor de selectie van een marktpartij een openbare aanbestedingsprocedure heeft gehouden op basis van de aanbestedingsdocumenten waarvan deze Huurovereenkomst een bijlage is.**
- e. **dat Partijen voor de onder c. bedoelde exploitatie een 'Exploitatieovereenkomst' hebben gesloten, welke is aangehecht als bijlage 17.**

*) Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

- f. *dat huurder conform alle bepalingen uit de aanbestedingsdocumenten heeft ingeschreven met een onvoorwaardelijk en onherroepelijk aanbod (waarvan een kopie als bijlage bij de onlosmakelijk met deze overeenkomst verbonden Exploitatieovereenkomst is aangehecht), welk aanbod in deze aanbestedingsprocedure als de inschrijving met de “beste prijs kwaliteit-verhouding” is beoordeeld;*
- g. *dat Verhuurder het gehuurde gedurende de duur van de Exploitatieovereenkomst aan huurder in gebruik geeft op basis van de onderhavige Huurovereenkomst (hierna te noemen: “Huurovereenkomst”);*
- h. *dat partijen de nadere voorwaarden en bedingen over het gebruik van de accommodaties gedurende de overeengekomen exploitatieperiode in deze Huurovereenkomst wensen vast te leggen;*
- i. *dat hierop het regime als bedoeld in artikel 7:230a BW van toepassing is, omdat het gehuurde in overwegende mate wordt gebruikt voor een ander doel dan voor de uitoefening van een bedrijf in de zin van art. 7:290 BW;*

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het gehuurde, bestemming

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder **sportcentrum De Zien**, gelegen aan de Zienlaan 4, Uitgeest, kadastraal bekend UGT00B6858, ter grootte van in totaal circa 5.358 m2 b.v.o. en **sportzaal De Meet** gelegen aan de Castricummerweg 13, Uitgeest, kadastraal bekend UGT00B4853 ter grootte van in totaal circa 988 m2 **b.v.o.** (hierna tezamen ‘gehuurde’) gemeten volgens de Basisregistratie Kadaster (BRK)
Tot het gehuurde behoort tevens de inrichting/inventaris, aangegeven op de als bijlage 1 van deze overeenkomst aangegeven lijst, ongeacht of onderdelen van deze inrichting/inventaris door Huurder gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst zijn vervangen. Omliggende parkeerterreinen en de opstallen op die parkeerterreinen behoren niet tot het gehuurde.
Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 2 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 3 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering **en het in bijlage 4 opgenomen MeerjarenOnderhoudsPlan, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto’s.**
- 1.2. Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden gebruikt **overeenkomstig de bestemming zoals omschreven in de Exploitatieovereenkomst, inhoudende de verplichting om het gehuurde ingericht te houden als en te exploiteren (exploitatieplicht) als publieke voorziening met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 van de Exploitatieovereenkomst.**
- 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 **waarbij sprake is en blijft van een gebruik in overwegende mate voor een ander doel dan voor de uitoefening van een bedrijf in de zin van art. 7:290 BW.**
- 1.4. De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **zoveel als bouwkundig is toegestaan.**
- 1.5. Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van Sportcentrum De Zien.
- 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**

2. 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

*) Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

- inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
- 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.
3. **Duur, verlenging en opzegging**
- 3.1. Deze huurovereenkomst gaat in **per 1 juli 2022** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van 10 jaar en 6 maanden en loopt derhalve tot en met 31 december 2032.**
- 3.2. Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode **eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege (schriftelijke opzegging is niet nodig/vereist). Indien Huurder en/of Verhuurder dit wensen, kan deze huurovereenkomst, door een schriftelijke verklaring van Huurder dan wel Verhuurder, die als allonge wordt aangehecht en deel uitmaakt van de huurovereenkomst, worden verlengd. Uiterlijk 12 maanden voor het verstrijken van de in lid 1 van dit artikel genoemde periode, geeft Verhuurder schriftelijk te kennen of zij bereid is de Huurovereenkomst voort te zetten gedurende een aansluitende periode van 5 jaren. Deze overeenkomst wordt voortgezet indien Partijen daarover uiterlijk 10 maanden voor het verstrijken van de in lid 1 van dit artikel genoemde periode schriftelijk overeenstemming bereiken. Een verlenging van deze huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met een verlenging van de van toepassing zijnde Exploitatieovereenkomst. Zonder verlenging van de Exploitatieovereenkomst kan een verlenging van de huurovereenkomst niet plaatsvinden. Bij verlenging van de huurovereenkomst kan de huurperiode worden voortgezet voor een aansluitende periode van vijf (5) jaren, ingaande op 1 januari 2033 tot en met 31 december 2037.**
- 3.3. **Na het verstrijken van de in artikel 3.2 genoemde periode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege.**
- 3.4. **Huurder stemt er expliciet mee in dat de Huurovereenkomst eindigt op het zelfde moment dat de Exploitatieovereenkomst eindigt en dat hij gehouden is het Gehuurde alsdan inclusief de tot het Gehuurde behorende inrichting/inventaris dat in goede staat verkeert, aan de Verhuurder dient op te leveren, zodanig dat de Verhuurder de exploitatie kan voortzetten.**
4. **Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**
- 4.1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € ... (zegge: ...) **exclusief omzetbelasting. Een specificatie van de huurprijs per gebouw is opgenomen in bijlage 9. Verhuurder en Huurder komen met elkaar overeen de aanvangshuurprijs een start huurprijs betreft en dat de huurprijs kan wijzigen als gevolg van (duurzaamheids)investeringen en/of vervangende nieuwbouw. Verhuurder en Huurder komen met elkaar overeen dat deze gewijzigde huurprijs schriftelijk middels een allonge wordt vastgelegd.**
- 4.2. Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- 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

*) Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

- 4.5. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 2023 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 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 bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een 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 3 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:
- | | |
|---|-------|
| - de huurprijs | € ... |
| - in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | € ... |
| Totaal | € ... |
- Zegge: ...
- 4.9. Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 juli tot en met 30 september en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € ...
Dit bedrag is exclusief omzetbelasting.
Huurder zal dit bedrag ***bij achterafbetaling*** voldoen vóór of ***op de vijfde dag van de maand volgend op de periode waarop de betaling betrekking heeft.***
- 4.10. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 ***dienen telkens bij achterafbetaling te worden voldaan vóór of uiterlijk op de vijfde dag van de maand volgend op de periode waarop de betalingen betrekking hebben.***
- 4.11. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
5. **Kosten van levering van zaken en diensten**
Verhuurder verzorgt geen levering van zaken en diensten. Huurder dient zelf zorg te dragen voor de levering van zaken en diensten. Ten aanzien van gas en elektra geldt dat Huurder het lopende contract dient over te nemen. Deze is opgenomen in bijlage 6.
6. **Beheerder**
- 6.1. Totdat Verhuurder anders meedeelt, ***treedt de exploitant van het gehuurde op als beheerder. Ongeacht het feit dat de exploitant c.q. Huurder optreedt als beheerder, is Verhuurder gerechtigd om het gehuurde te allen tijde te betreden en te inspecteren. Verhuurder zal in dat geval Huurder schriftelijk op de hoogte stellen.***
7. **Incentives**
- 7.1. Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.
8. **Asbest/ Milieu**
- 8.1. **Aan Huurder is bekend** dat in het gehuurde ***geen*** asbest is verwerkt.
- 8.2. **Aan Huurder is bekend** dat in, op of aan het gehuurde ***geen*** 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.
9. **Duurzaamheid/ Green lease**
- 9.1. 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.

*) Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

10. **Bijzondere bepalingen**
- 10.1. **Indien Huurder in het kader van de Exploitatieovereenkomst in verzuim is ten aanzien van een of meer verplichtingen uit de Exploitatieovereenkomst dan heeft de Verhuurder het recht de Exploitatieovereenkomst tussentijds op te zeggen onder de in de Exploitatieovereenkomst gestelde voorwaarden, onder opgave van redenen. De tekortkoming van de Huurder ten aanzien van de Exploitatieovereenkomst zal eveneens worden aangemerkt als een tekortkoming in het kader van onderhavige Huurovereenkomst. Verhuurder is in dat geval gerechtigd om de Huurovereenkomst tussentijds op te zeggen tegen de datum dat de Exploitatieovereenkomst eindigt.**
- 10.2. **Huurder is enkel gerechtigd om ter uitvoering van het bepaalde in de Exploitatieovereenkomst het gehuurde kortdurend onder te verhuren als bedoeld in artikel 6 van de algemene bepalingen. Hierbij dienen de gemaakte prijsafspraken in acht te worden genomen. Het is de Huurder niet toegestaan het gehuurde of enig gedeelte daarvan, anders dan bedoeld in dit lid, aan derden te verhuren, in gebruik te geven, te verpanden, aan derden uit te besteden, dan wel op enigerlei andere wijze over te (laten) beschikken, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verhuurder.**
- 10.3. **Huurder is verplicht (en krijgt bij deze schriftelijk toestemming) om bestaande (ver)huurafspraken met Fysiotherapie Broertjes te continueren. De afspraken zijn opgenomen in bijlage 7. De huurprijs bedraagt per 1 januari 2022 € 8.783,31. Een wijziging van deze huurprijs vindt – voor het eerst per 2023 – plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) van de maand september, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: $\text{Huurprijs jaar } N = \text{Huurprijs } (N-1) * (\text{indexcijfer september jaar } (N-1) / \text{indexcijfer september jaar } (N-2))$.**
- 10.4. **Bij de exploitatie van het gehuurde dient sprake te zijn van ongedeelde beheer. Uitbesteding in beperkte mate aan derden van randvoorzieningen, welke additioneel zijn, maar wel het realiseren van de doelstellingen bevorderen, is aan de Huurder toegestaan en zal alleen dan niet worden beschouwd als in strijd te zijn met het uitgangspunt van ongedeelde exploitatie, mits de Verhuurder vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.**
- 10.5. **In tegenstelling tot het bepaalde in artikel 12.3 van de algemene bepalingen is het Huurder toegestaan om zonder schriftelijke toestemming in of aan het gehuurde veranderingen en/of toevoegingen aan te brengen, mits deze in overeenstemming zijn met de bestemming van het gehuurde. Wijzigingen waarbij de indeling of het uiterlijk van het gehuurde wordt gewijzigd, dienen voorafgaand schriftelijk door Verhuurder te worden goedgekeurd. Huurder is er voor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid gesteld of te stellen eisen, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen worden verkregen. Bij einde van de huurovereenkomst is een vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking vanwege door Huurder aangebrachte veranderingen uitgesloten. Extra investeringen die, met uitdrukkelijke toestemming van de Verhuurder, verricht worden door de huurder ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het gebouw, de inventaris en/of de exploitatie, worden bij afloop van de contractperiode verrekend door de partijen tegen de dan geldende boekwaarde. Bij het verstrekken van toestemming wordt een afschrijvingssystematiek overeengekomen.**
- 10.6. **Onderhoud**
- 10.6.1. **Ter verduidelijking van bepaling 11 van de algemene bepalingen is een demarcatielijst gevoegd, bijlage 8. Bij strijdigheid tussen de demarcatielijst en de huurovereenkomst heeft de huurovereenkomst voorrang op de gevoegde demarcatielijst. Bij strijdigheid tussen de demarcatielijst en de algemene bepalingen hebben de algemene bepalingen voorrang op de gevoegde demarcatielijst.**
- 10.6.2. **De Meerjarenonderhoudsplanung (hierna 'MJOP'), zijnde huurders- en verhuurdersonderhoud, zie bijlage 4, is een richtlijn voor de uitvoering van het onderhoud. Jaarlijks dient door Verhuurder en Huurder gezamenlijk een schouw**

*) Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

- plaats te vinden waarin wordt gezien of de in het van toepassing zijnde jaar MJOP-werkzaamheden worden uitgevoerd of uitgesteld. Vervolgens stellen Huurder en Verhuurder, elk jaar opnieuw, een uitvoeringsplan samen (Huurder het deel huurdersonderhoud en Verhuurder het deel verhuurdersonderhoud, beiden inclusief de geraamde kosten). Partijen stemmen het uitvoeringsplan met elkaar af. Het uitvoeringsplan wordt aangevat na schriftelijk akkoord van Verhuurder. Bij discussie heeft Verhuurder de beslissende stem.*
- 10.6.3.** *Bij het afstemmen van het uitvoeringsplan kan Verhuurder, in afwijking van bepaling 11.8 van de algemene bepalingen, aan Huurder opdracht geven om onderdelen van het Verhuurdersonderhoud uit te voeren. Verhuurder zal hiertoe een uitvoeringsopdracht verstrekken en conform het uitvoeringsplan budget aan Huurder beschikbaar stellen.*
- 10.6.4.** *Verhuurder actualiseert, in overleg met Huurder, periodiek het MJOP. Het geactualiseerde MJOP treedt in de plaats van het tot dan vigerende MJOP. Bij discussie heeft Verhuurder de beslissende stem.*
- 10.6.5.** *Indien Huurder na sommatie nalaat het onderhoud, herstel, vervanging of vernieuwing te harer laste uit te voeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd is de Verhuurder gerechtigd deze voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten.*
- 10.7. Vervanging sportzaal de Meet**
- 10.7.1.** *De bij ingangsdatum van de overeenkomst bestaande sportzaal de Meet wordt door Verhuurder vervangen. Bij de oplevering van de nieuwe sportzaal bevindt het gehuurde zich in een door Verhuurder gewenste onderhoudsstaat van kwaliteitsniveau 3 of hoger conform de meest actuele NEN2767. Na oplevering zal een nieuwe Meerjarenonderhoudsplanning worden samengesteld.*
- 10.7.2.** *Verhuurder en Huurder komen met elkaar overeen dat de periode tussen aanvang huur en in gebruikname van de nieuwe sportzaal een overgangsperiode is ten aanzien van het conditieniveau van het onderhoud en ten aanzien van de verdeling van onderhoud tussen Verhuurder en Huurder. In deze periode is het in het MJOP in bijlage 4 opgenomen onderhoud bindend voor het uit te voeren onderhoud (jaarschijven 2022 en 2023). In bijlage 5 is aangegeven welk onderhoud in deze overgangsperiode voor rekening komt van Huurder en welk onderhoud voor rekening van Verhuurder.*
- 10.7.3.** *Verhuurder stelt Huurder per ingangsdatum van de huur een gebruiksklare sportaccommodatie ter beschikking.*
- 10.8. NEN2767**
- 10.8.1.** *Verhuurder en Huurder komen met elkaar overeen dat de NEN2767, die van toepassing is bij de oplevering van de nieuwe sportzaal de Meet, van toepassing is voor de meting van het conditieniveau van het onderhoud van het gebouw en gebouw gebonden installaties (zijnde het gehuurde), gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst. De van toepassing zijnde versie van NEN2767 wordt schriftelijk vastgelegd door middel van het opmaken van een allonge die wordt aangehecht aan en onderdeel uitmaakt deze huurovereenkomst.*
- 10.8.2.** *Van elementen die geen visuele gebreken vertonen dient volgens de in de NEN2767 beschreven vangnetconstructie de conditie te worden bepaald. De Verhuurder bepaalt wanneer de vangnetconstructie mag worden toegepast. Het uitgangspunt hierbij is dat installaties niet op basis van veronderstelling en dus onnodig vroeg vervangen worden.*
- 10.9. Conditieniveau**
- 10.9.1.** *Bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt sportcentrum de Zien zich in onderhoudsstaat zoals aangegeven in het MJOP (bijlage 4). Verhuurder brengt de Zien voor het einde van 2024 – conform de planning zoals opgenomen in het MJOP – in een onderhoudsstaat met minimaal conditieniveau 3 conform NEN 2767 per onderdeel.*
- 10.9.2.** *In aanvulling op artikel 22 van de algemene bepalingen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de Huurovereenkomst aan Verhuurder opleveren in de*

*) Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

onderhoudsstaat met minimaal conditieniveau 3 conform NEN 2767 per onderdeel. Ook dient Huurder het gehuurde zodanig op te leveren (in goede staat) dat een opvolger de exploitatie per direct kan voortzetten.

- 10.9.3.** *Huurder is verplicht elk onderdeel van het gehuurde steeds op tenminste conditieniveau 3 te onderhouden voor zover zij hier conform de demarcatielijst en de Algemene Bepalingen verantwoordelijk voor is, tenzij Verhuurder en Huurder anders schriftelijk overeen zijn gekomen. Ten aanzien van de Meet geldt dit conditieniveau enkel voor de nieuwe/vervangende sportzaal en niet voor de bestaande sportzaal. Ten aanzien van de Zien geldt dit conditieniveau voor onderdelen van het gebouw die bij aanvang van de huurovereenkomst op conditieniveau 3 of hoger waren per direct vanaf aanvang huur. Voor de overige onderdelen van de Zien geldt dit conditieniveau vanaf het moment dat ze door Verhuurder op conditieniveau 3 zijn gebracht.*
- 10.9.4.** *Omdat het conditieniveau voor technische installaties moeilijk vast te stellen is, geldt hiervoor dat het onderhoud erop gericht dient te zijn dat de in het MJOP benoemde levensduurcycli behaald worden.*
- 10.9.5.** *Het staat de Verhuurder vrij om tussentijds, op kosten van Verhuurder, een toets uit te voeren op het conditieniveau van het onderhoud. Verhuurder en Huurder komen met elkaar overeen dat de uitkomsten van deze toets voor beide Partijen bindend zijn en opvolging behoeven. Indien onderhoudswerkheden moeten worden uitgevoerd naar aanleiding van deze tussentijdse conditiemeting, komen Verhuurder en Huurder met elkaar overeen dat de kosten van een hercontrole voor rekening van de Huurder zijn.*
- 10.10.** *Alle geboden functies van het gehuurde moeten:*
- 10.10.1.** *blijvend voldoen aan vigerende wet- en regelgeving;*
 - 10.10.2.** *blijvend voldoen aan vigerende NEN en EN normen;*
 - 10.10.3.** *blijvend voldoen aan vigerende sporttechnische eisen en normen;*
 - 10.10.4.** *veilig zijn en veilig blijven;*
 - 10.10.5.** *functioneren.*
- 10.11.** *Inventaris*
- 10.11.1.** *Huurder moet de inventaris welke onderdeel is van de Huurovereenkomst en/of Exploitatieovereenkomst achterlaten in het gehuurde bij het einde van de Huurovereenkomst. De betreffende inventaris is gespecificeerd in een bij de Huurovereenkomst bijgevoegde inventarislijst. De Huurder draagt zorg voor de uitvoering van onderhoud en vervanging van deze inventaris door een gekwalificeerde onderneming of gekwalificeerd eigen personeel en voor de bijwerking van de inventarislijst. Bij vervanging dient Huurder zorg te dragen voor een gelijk-/hoogwaardig kwalitatief product. Ondanks dat de kosten van vervanging voor rekening van Huurder komen, blijven de onderdelen van de inventarislijst onderdeel van het gehuurde; eigendom van Verhuurder/exclusief recht op gebruik van Verhuurder.
De inventarislijst wordt na bijwerking steeds, en in ieder geval jaarlijks aan de Verhuurder verstrekt.*
- 10.11.2.** *Huurder staat toe dat losse inventaris in eigendom van verenigingen en scholen binnen het gehuurde blijft en vrij beschikbaar is voor de verenigingen en scholen.*
- 10.12.** *Huurder is verplicht het gehuurde, alsmede de in het gehuurde aanwezige inboedel genoegzaam te verzekeren tegen mogelijke inbraak(schade), vernieling en/of beschadiging. Huurder is verplicht op eerste verzoek van Verhuurder de verzekeringspolis te overhandigen.*
- 10.13.** *Voor rekening van Huurder komen alle onroerendezaakbelasting en alle overige zakelijke lasten welke als gebruikers-/huurderslasten kunnen worden aangemerkt.*
- 10.14.** *Verhuurder respectievelijk Huurder dragen de kosten voortkomend uit de eigenaars-respectievelijk huurdersverplichtingen voor wat betreft verzekeringen en belastingen. De opstalverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering ter dekking van het risico welke de Gemeente als eigenaar van de gebouwen loopt wordt afgesloten door de Verhuurder*

*) Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

en komt tevens voor rekening van de Verhuurder. De Verhuurder draagt de kosten voor het eigenaarsdeel onroerendezaakbelasting.

- 10.15. *In afwijking van artikel 4.1 en 4.2 van de algemene bepalingen is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1. van de Huurovereenkomst. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van Huurder.*
- 10.16. *Huurder dient voor de ingebruikgeving van (onderdelen van) het gehuurde aan onderwijsinstellingen en verenigingen een gebruikersovereenkomst met reglement op te stellen.*
- 10.17. *De bankgarantie, zoals opgenomen in artikel 24 van de algemene bepalingen van de Huurovereenkomst, is niet van toepassing.*
- 10.18. *In geval van calamiteiten is het college van Burgemeester en Wethouders van Uitgeest ten alle tijden gerechtigd de zaalsportaccommodaties van het Gehuurde te vorderen. Bij een dergelijke vordering wordt Huurder vergoed in zijn inkomstenderving door de gemeente Uitgeest.*

Aldus opgemaakt en ondertekend in ...voud

Plaats ...

datum ...

plaats ...

datum...

(Naam Verhuurder)

(Naam Huurder)

.....

.....

*) Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

Bijlagen:

1. Inventarislijst
2. Plattegrond/ tekening van het gehuurde
3. Proces-verbaal oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
4. MJOP accommodaties
5. Verdeling kosten MJOP de Meet
6. Energiecontracten sportcentrum de Zien
7. Huurovereenkomst fysiotherapeut
8. Demarcatielijst
9. Specificatie huursom gebouwen
10. Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte
11. Energielabel De Zien
12. uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
13. uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
14. kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder***].
15. kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder***].
16. Exploitatieovereenkomst (bijvoegen na ondertekening van de stukken)

Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder[s*] 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.

Handtekening[en*] Huurder[s*]:

*) Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Bijlage 9 specificatie huursom per gebouw per jaar

Prijspeil 2022 (exclusief btw)

Gebouw	Huursom
Sportcentrum de Zien	€ 229.600,-
Sportzaal de Meet	€ 27.749,-
Totaal	€ 248.566,-

Vervangende Sportzaal	€ 100.000,-	Stelpost
-----------------------	-------------	----------

*) Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder