

**HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW**

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl

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

De ondergetekenden:

De gemeente Hilversum, ter zake van deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.E. de Jong, senior adviseur Vastgoed & Installaties van de afdeling Openbare Ruimte, gevestigd aan Dudokpark 1 (1217 JE) te Hilversum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32170443, daartoe gemachtigd door de burgemeester van die gemeente conform het Mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit 2014,

hierna te noemen "verhuurder",

en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Denco B.V, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Franciscusweg 6a (1216 SK) te Hilversum, ingeschreven in het handelsregister van Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland met dossiernummer 32066781, ter zake van deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D.J. Drieënhuizen,

hierna te noemen "huurder",

In aanmerking nemende dat:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Grolsch Bierbrouwerij Nederland BV haar huurovereenkomst van 1 september 2007 per 31 december 2014 heeft beëindigd.
- dat verhuurder en huurder gezien de mogelijke toekomstige ontwikkelingen geen langdurige huurovereenkomst wensen aan te gaan.
- dat verhuurder en huurder een huurovereenkomst voor de duur van drie jaar sluiten.

zijn met elkaar de volgende huurovereenkomst aangegaan:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek, betreffende ruimten 1.07/8 (vergader ruimte), 1.09 (horecaruimte), 1.10 (keuken), 1.11 (berging) en 1.12 (gang naar de noodtrap), hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de Franciscusweg 6a te Hilversum kadastraal bekend Gemeente Hilversum, Sectie H, Nummer 3724 welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen geparafeerde tekening(en) en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Het gehuurde is als casco verhuurd, tenzij in artikel 8 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend te worden bestemd om te worden gebruikt voor de uitoefening van een cafébedrijf en het gehuurde daartoe ingericht en voor het publiek geopend te houden.

1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.

1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt:

- begane grond = 5KN/m²;
- 1^e verdieping = 5KN/m².

1.6 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst niet een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.7 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen 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 WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponceerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, 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.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van drie jaren, ingaande op 1 januari 2015, hierna ingangsdatum genoemd, en dus lopende tot en met 31 december 2017.

3.2 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tegen ieder tijdstip, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar.

3.3 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekende brief.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 18.000,-, zegge: achttien duizend euro.

4.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

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 bijkomende levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 19 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 Onverminderd de mogelijkheid die de wet beidt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huur jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2016 aangepast overeenkomstig 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.

4.6.1 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met artikelen 19.1 tot en met 19.10 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetaling met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;

4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 20.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 20.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 21% van de actuele huurprijs

4.8 Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst:

- de huurprijs € 1.500,00 +
- totaal € 1.500,00

zegge: één duizend vijfhonderd euro.



te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.7.2 en artikel 20.1 van de algemene bepalingen.

4.9 De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van 1 januari 2015 tot en met 28 februari 2015. Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt € 3.000,-, te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 maart 2015.

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.

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

Levering van zaken en diensten

5.1 De kosten voor aansluiting, vastrecht en gebruik van gas, water en elektra zijn voor rekening van huurder.

5.2 Tevens zijn de plaatsingskosten -, abonnements- en gesprekskosten van één of meer in het gehuurde aangebrachte of aan te brengen telefoontoestellen en/of internetaansluitingen voor rekening van huurder.

5.3 Huurder draagt er voorts zorg voor dat verpakkingsmaterialen, afval en emballage direct na (dag) sluiting worden verwijderd, althans zo tijdig, dat geen verpakkingsmaterialen en emballage op het buiten het gehuurde gelegen terrein langer dan strikt nodig is achterblijven.

Bankgarantie/waarborgsom

6.1 Het in artikel 26.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom is vastgesteld op € 1.500,- zegge: vijftien honderd euro.

6.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op het team Vastgoed & Installatie van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Hilversum.

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.

Casco

8.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde:

- Vloerafwerking (maroleum in ruimte 1.07/8, 1.09, 1.12 en tegels in ruimte 1.10 en 1.11);
- Wandafwerking (spuitpleisterwerk in ruimte 1.07/8, 1.09, 1.11 en 1.12, tegelwerk in ruimte 1.10 en schoonmetselwerk in ruimte 1.11 en 1.12);
- Beweegbare wanden: Panelen vouwwand tussen ruimte 1.07/8 en 1.09;
- Plafond: Systeemplafonds in alle ruimtes;
- Verwarmingselementen en leidingen;
- Ventilatie systeem in alle ruimtes;
- Voelers cv en ventilatie;
- Componenten van de brandmeld- ontruimingsinstallatie;
- Inbraaksignalering;
- Verlichting in plafonds bestaande uit 64 inbouwspots en 4 inbouw tl armaturen;
- 1 Brandslanghaspel;
- Tussenmeters voor gas, water en elektra;
- 1 Ladder t.b.v. daktoetredingsluik;
- 1 LCD scherm van de camerabewaking;
- Noodverlichtingsarmaturen en vluchtwegaanduiding;

8.2 In afwijking op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren niet tot het gehuurde:

- Volledige inrichting van ruimte 1.07/8, 1.09, 1.10, 1.11.
- Airco's.
- Geluidsinstallatie.

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 doelstellingen.

Bijzondere bepalingen

10.1.1 De huurder is verplicht het horecagedeelte en eventuele andere verkoopplaatsen voor verkoop aan de bezoeker/gebruiker van de sporthal geopend te houden op alle dagen en uren, waarop de sporthal in gebruik is of waarop dit naar het oordeel van de verhuurder wenselijk wordt geacht.

10.1.2 De openstellingverplichting geldt niet voor de tijdstippen dat de sporthal voor lessen lichamelijke opvoeding van een school voor basis- en/of voortgezet onderwijs in gebruik is.

10.1.3 De sluitingstijd van het horecagedeelte wordt gesteld op 24.00 uur of in het geval ontheffing is verleend door de burgemeester op de in de in het ontheffingsbesluit vermelde sluitingstijden.

10.2 Het is verboden in het gebouw (inclusief het horecagedeelte) te roken. Huurder dient dit op zichtbare wijze duidelijk te maken op de voor het publiek toegankelijke toegangsdeuren.

10.3 De verhuurder heeft te allen tijde toegang tot het gehuurde.

10.4 Het beheer van de gehele bovenverdieping (exclusief tribune en trap naar boven) zijn voor rekening van de huurder. De aanschaf van schoonmaakmaterialen komt voor rekening van huurder. De verhuurder draagt zorg voor het leveren van toiletpapier voor de toiletgroepen boven. De huurder kan voortsnog gebruik maken van de oude schrobmachine van sporthal Oost. Het technisch onderhoud aan deze schrobmachine komt voor rekening van huurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats, **Hilversum**, datum, 26 februari 2015,

plaats, **Hilversum**, datum 26 februari 2015,



mevrouw M. de Jong



de heer D. J. Drieënhuizen

Bijlagen:

- Algemene bepalingen;
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte;

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW als bedoeld in artikel 2.1. en volgende van deze overeenkomst.

Handtekening huurder(s):



de heer D. J. Drieënhuizen

paraaf verhuurder:



paraaf huurder:



