

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

1. De naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Optisport Hilversum BV, statutair gevestigd Hilversum en kantoorhoudende te Hilversum aan de Arena 303, 1213 NW te en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32064628 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de naar Nederlands recht opgerichte besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Optisport Groep B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Optisport Leisure Group B.V., welke op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar statutair bestuurder Evivo B.V., vertegenwoordigd door de heer van Iersel, hierna te noemen :” de Verhuurder”;

en:

2. Stichting Versa Welzijn., gevestigd te Hilversum en kantoorhoudende te Hilversum aan de Larenseweg 30, 1221 CN Hilversum en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41192015, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, Herman Waagmeester hierna ook te noemen: “**de Huurder**”;

Hierna ook gezamenlijk te noemen; “Partijen”

NEMEN IN AANMERKING DAT:

- 1 De Gemeente Hilversum, eigenaar is van het zwembad “de Lieberg”, kadastraal bekend R.05930, hierna te noemen de accommodatie;
- 2 De gemeente de exploitatie van zwembad de Lieberg, café de Lieberg en het jongerencentrum, per 1 januari 1997 heeft opgedragen aan de Verhuurder;
- 3 Verhuurder gerechtigd is om delen van De Lieberg, onder te verhuren;
- 4 Huurder sinds 1 februari 2011, bedrijfsruimte huurt van Verhuurder, hierna te noemen ‘het Gehuurde’;
- 5 Partijen de huur en verhuur wensen voort te zetten voor een periode van 5 jaar en dit nader willen vastleggen in onderhavige overeenkomst;
- 6 De looptijd van de overeenkomst eindigt automatisch als de exploitatieovereenkomst tussen Gemeente Hilversum en Optisport Hilversum BV eindigt, d.d. 31-12-2018;
- 7 Partijen de afspraken over de huur en verhuur van de kantoorruimte nader willen vastleggen in deze overeenkomst;



EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Aanhef, zekerheid

- 1.1 De overwegingen in de aanhef hierboven maken integraal deel uit van deze akte.
- 1.2 Van de zijde van de Verhuurder wordt deze overeenkomst gesloten onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Huurder (na onderzoek daartoe door de Verhuurder) naar het oordeel van de Verhuurder voldoende kredietwaardig blijkt om de verplichtingen vervat in deze akte na te komen.

Artikel 2. Het gehuurde, bestemming en gebruik

- 2.1 De huurovereenkomst heeft betrekking op: in beginsel 207 vierkante meter vloeroppervlak (metrage volgens NEN 2580, tweede druk, mei 1997)'het gehuurde', zijnde een jongerencentrum van het door Verhuurder geëxploiteerde accommodatie, één en ander zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte Bijlage 1 en door partijen gewaarmerkte tekening en/of omschrijving van het gehuurde c.a., welke een onlosmakelijk deel vormt/vormen van deze akte.
- 2.2 De Bedrijfsruimte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van jongerenwerk. Wijziging van de bestemming (waaronder ook wordt verstaan het bieden van andere diensten/faciliteiten) als in dit artikellid beschreven, in het gehuurde is slechts mogelijk met schriftelijke instemming van de Verhuurder. Het gebruik van het gehuurde dient voorts plaats te vinden binnen de van toepassing zijnde regelgeving terzake alsmede de geldende vergunningsvoorschriften.
- 2.3 Het is Huurder niet toegestaan om veranderingen aan te brengen in of aan het gehuurde zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de Verhuurder, welke toestemming niet dan om gegronde redenen mag worden geweigerd. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde.
- 2.4 Huurder heeft de inspanningsverplichting ervoor te zorgen dat hij, dan wel derden die voor hem werkzaam zijn, dan wel gebruikers van het gehuurde, geen overlast aan de naburige gebruikers van het complex c.q. aan de naburige percelen zal/zullen aandoen. Meer in het algemeen zal Huurder zijn bedrijf uitoefenen zoals dat een goed huurder betaamt.

Artikel 3. Algemene bepalingen

- 3.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en ander bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, volgens het model van de Raad voor Onroerende Zaken vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponneerd bij de Griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna ook te noemen: "de Algemene bepalingen" (waarvan een exemplaar aan deze akte is gehecht als Bijlage 2. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend.
- 3.2 De genoemde Algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 4. Duur, verlenging, opzegging

- 4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 februari 2011 tot en met 31-1-2016.



- 4.2 Huurder verkrijgt een optie tot het verlengen van de hierboven in artikel 4.1 genoemde huurperiode met 2 jaar en 11 maanden (einde 31-12-2018), tenzij hij uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de huurperiode genoemd in artikel 4.1 te kennen geeft aan de Verhuurder (middels een aangetekend schrijven, gericht aan de Verhuurder) van deze optie geen gebruik te willen maken. Uiterlijk in januari 2015 treden partijen in overleg om verlenging te bespreken.
- 4.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats uitsluitend door opzegging door een der partijen tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 6 maanden.
- 4.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Artikel 5. Inwerkingtreding en tussentijdse ontbinding van de overeenkomst

- 5.1 Na ondertekening van deze overeenkomst treedt deze met terugwerkende kracht in werking vanaf het moment van ingangsdatum zoals vermeld in artikel 4.1.
- 5.2 Onverminderd alle overige haar toekomende rechten, waaronder het recht op schadevergoeding, heeft de Verhuurder het recht deze overeenkomst te alle tijden, zonder opzegging en met onmiddellijke ingang, tussentijds te beëindigen bij;
- a; staking van de onderneming van de Huurder;
 - b; indien de Huurder faillissement aanvraagt, c.g. failliet wordt verklaard of in liquidatie treedt, ten gevolge waarvan vaststaat dat de Huurder zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet zal kunnen nakomen;
 - c; indien tijdens de looptijd van de overeenkomst een wijziging optreedt in het aandeelhouderschap van de Huurder, die, ook na onderling overleg tussen de Partijen, voor de Verhuurder onaanvaardbaar blijkt;
 - d; indien de Huurder betrokken is bij een vermogensdelict dat de financiële positie en/of goede naam van de Huurder in gevaar brengt of indien ernstige verdenkingen en aantoonbare aanwijzingen daartoe bestaan;
 - e; indien het Gehuurde door nalatigheid van de Huurder wegens bestuursdwang is gesloten;
- 5.3 Indien de gemeente besluit de subsidie aan huurder niet meer te verlenen of substantieel te verlagen met ten minste 50% van het totale subsidiebedrag hebben beide partijen de mogelijkheid om de overeenkomst tussentijds te ontbinden met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

Artikel 6. Betalingsverplichting, betaalperiode, bankgarantie

- 6.1 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - de vergoeding voor eventuele bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting, waarbij deze bijkomende diensten en leveringen alsdan separaat en op schrift tussen partijen zullen moeten zijn overeengekomen, Bijlage 3
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste huurprijs zijn overeengekomen.
- 6.2 De aanvangshuurprijs bedraagt op jaarbasis € 3000,-- excl. BTW (zegge: drieduizend euro) voor al het gehuurde zoals omschreven in artikel 2.1. Indien de huur gedurende het kalenderjaar aanvangt, wordt de huurprijs naar rato van de resterende periode berekend.
- 6.3 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1-1-2012, aangepast aan de hand van het Consumenten Prijsindexcijfer, reeks alle huishoudens als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek en wel als volgt:

$$\text{Huurprijs januari } 200y = \text{tarief } 200(y-1) \times ((\text{jaarreeks CPI september } 200(y-1) / \text{jaarreeks CPI } 200(y-1))$$



In woorden: de tot dan geldende huurprijs wordt vermenigvuldigd met een breukgetal, waarvan de teller is het jaarprijsindexcijfer van de maand september van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de huurprijs geldt en de noemer is het jaarprijsindexcijfer van de maand september, geldende voor het aan dat kalenderjaar voorafgegaane kalenderjaar.

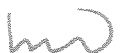
- 6.4 Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 5.3 is elk der partijen bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de markt te verlangen. Die aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van 1-2-2016 en vervolgens steeds na een periode van 1 jaar na de laatste huurprijsaanpassing aan de markt. Indien een partij van deze bevoegdheid gebruik wil maken, dan stelt hij de andere partij daarvan door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst, in kennis uiterlijk 5 maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zou moeten ingaan. Wanneer partijen binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving niet tot overeenstemming over de huurprijsaanpassing aan de markt zijn gekomen, is het gestelde in artikel 9.4 van de Algemene bepalingen van toepassing.
- 6.5 Een vergoeding voor eventuele bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 van de Algemene bepalingen. Op deze vergoedingen wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 6.6 De door de Huurder te verrichten betalingen aan de Verhuurder zijn in een totaalbedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in achtereenvolgende betaalperioden van een kwartaal, telkens te voldoen op uiterlijk de laatste werkdag van de maand, voorafgaand op de maand waarop de huur betrekking heeft.
- De Verhuurder zal de Huurder maximaal 30 dagen voor vervaldatum een factuur uitreiken, gedateerd op vervaldatum. Betaling van de factuur geschiedt uiterlijk op vervaldatum. Op de factuur zal afzonderlijk staan aangegeven: de huurprijs, het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege de Verhuurder verzorgde bijkomende diensten en leveringen, waarbij de betreffende bedragen exclusief omzetbelasting worden aangeduid en vervolgens worden vermeerderd met de toe te passen omzetbelasting. De eerste betaalperiode zal betrekking hebben 2011 februari en maart.
- 6.7 Huurder is verplicht zorg te dragen voor het uitvoeren van geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in de wet (artikel 7:217 BW). Het aanbrengen van wijzigingen in het gehuurde is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijk toestemming is verkregen van verhuurder. Het onderhoud van deze aangebrachte zaken is voor rekening van huurder.

Artikel 7. Omzetbelasting

- 7.1 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld. Huurder is over de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten omzetbelasting verschuldigd. Bij belaste verhuur geldt dit ook voor de huurprijs. De omzetbelasting wordt door de Verhuurder in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 7.2 Partijen hebben vastgesteld dat geen sprake is van belaste verhuur. Derhalve wordt geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening gebracht, zoals vermeld in het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën d.d. 10 April 1996, gewijzigd Besluit van 24 maart 1999. Nr. VB 99/571.

Artikel 8. Aansprakelijkheid

- 8.1 Tenzij Huurder zulks eerder heeft verklaard, verklaart hij uiteindelijk door de feitelijke ingebruikname van het gehuurde c.a. dat hij dit alles in goede en deugdelijke staat heeft aangetroffen en aanvaard. Bij aanvang en einde van de huurperiode wordt een procesverbaal van oplevering opgesteld. Het procesverbaal van oplevering bij einde verbouwing d.d. juni 2011 wordt als Bij-



lage 4 bij het contract gevoegd. Bij beëindiging van de huurovereenkomst wordt het gehuurde opgeleverd conform het procesverbaal van oplevering bij einde verbouwing. (bijlage 4), behoudens slijtage door normaal gebruik.

- 8.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan goederen of personen tijdens of in verband met het gebruik door de Huurder van het gehuurde c.a. Huurder vrijwaart zowel de Verhuurder als de eigenaar van het complex c.a. voor iedere aanspraak van derden terzake van door deze derden geleden en/of te lijden schade, welke het gevolg is van en/of verband houdt met het gebruik van het gehuurde/de betreffende ruimtes, c.q. faciliteiten.
- 8.3 De Huurder en degenen die hem vergezellen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor alle schade van Verhuurder, welke is of mocht ontstaan als direct of indirect gevolg van een aan Huurder toe te rekenen tekortkoming en/of onrechtmatige daad (daaronder begrepen overtreding van de huisregels), begaan door Huurder en/of de bezoekers die hem vergezelt/vergezellen, alsmede voor alle schade die is veroorzaakt door enig dier en/of enige stof en/of enige zaak waarvan Huurder houder is of die onder diens toezicht staat/staan.
- 8.4 Huurder zal zich in verband met een en ander (voor haar rekening en risico) zo adequaat als mogelijk is verzekeren en verzekerd houden bij een te goeder naam en faam bekend staand verzekeraar. Huurder overlegt elk kalenderjaar aan Verhuurder een bewijs van verzekering bedrijfsaansprakelijkheid.

Artikel 9. Bijzondere bepalingen

- 9.1 Het gehuurde beschikt niet over een EPA-Label.
- 9.2 Er is geen naamaanduiding aanwezig op de gevel van de het pand. Naamaanduiding mag aangebracht worden na schriftelijke toestemming van de eigenaar van het pand, de gemeente Hilversum

Artikel 10 . Domicilie, rechtskeuze, bevoegde rechter

- 10.1 Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats ten kantore van de Verhuurder.
- 10.2 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 10.3 Partijen wijzen de bevoegde rechter te Rotterdam bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijk oplossing te bereiken.

ALDUS OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND IN TWEEVOUD.

Hilversum datum:

De verhuurder:

Optisport Hilversum B.V.
Namens deze;
Optisport Groep B.V.
Optisport Leisure Group B.V.
Evivo B.V.
De heer E. van Iersel
Algemeen Directeur

Hilversum datum: 23-8-11

De Huurder:

Stichting Versa Welzijn
De heer H. Waagmeester

BIJLAGEN:

1. de door partijen gewaarmerkte tekeningen van het gehuurde;
2. de Algemene bepalingen.

Huurovereenkomst jongerencentrum de Lieberg

Paraaf Verhuurder;

Pagina 5 van 9

Paraaf Huurder;

- 3. Service Lever Overeenkomst
- 3A; Vergunning Drank – en Horeca en VOGnp
- 4. proces verbaal van oplevering

Bijlage 1 de door partijen gewaarmerkte tekeningen van het gehuurde:



Bijlage 2 ; Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte



Bijlage 3 Service Level afspraken:

Partijen regelen in deze bijlage van de huurovereenkomst het navolgende betreffende de uitoefening van een jongerencentrum door Huurder;

A: Algemeen

- 1 De doelstellingen van deze "service level afspraken" zijn enerzijds het waarborgen van een goede bedrijfsvoering in het gehuurde en anderzijds het beschermen van de belangen van **Optisport Hilversum**
- 2 Huurder is er mee bekend dat het naleven van de "service level afspraken" voor Verhuurder een voorwaarde is om tot verhuur van de behandelruimte aan huurder over te gaan;

B: Diverse verplichtingen van Huurder

- 3 Huurder is gehouden zorg te dragen voor alle benodigde vergunningen voor de uitoefening van haar bedrijf. Huurder verklaart bij dezen te beschikken over de wettelijk verplichte diploma's en certificaten, benodigd voor het uitbaten van een horecabedrijf, en kan een bewijs van goed gedrag tonen. Ten bewijze hiervan wordt aan deze overeenkomst een kopie van de horecaverunning en een bewijs van goed gedrag (bijlage 3A) van Huurder gehecht;
- 4 Huurder zal alles vermijden dat de exploitatie van de horecavoorziening in strijd met wetten, besluiten en/of verordeningen, de openbare orde of goede zeden zou kunnen brengen;
- 5 Huurder zorgt ervoor dat er tijdens de openingstijden altijd een ter verantwoording te roepen persoon aanwezig is die wettelijk bevoegd is tot uitoefening van een horecabedrijf;
- 6 Huurder draagt zorg voor de aanwezigheid van voldoende ter zake kundig personeel en laat deze volgens de wettelijke ARBO normen werken;
- 7 Huurder laat geen personen in de horecavoorziening werken of achter de bar aanwezig zijn die volgens de wet de daarvoor minimum leeftijd nog niet bereikt hebben. Hieronder valt ook de aanwezigheid van (meehelpende) kinderen;
- 8 Huurder is zelf verantwoordelijk voor schoonmaak van gehuurde en zal hiervoor de geldende Haccp normen hanteren.
- 9 Huurder is niet bevoegd op enigerlei wijze in naam of voor rekening van **Optisport Hilversum BV** te handelen;
- 10 Huurder draagt zorg voor de afvoer afval. De kosten van de vuilcontainer(s) zijn voor rekening van de huurder;
- 11 Verhuurder ontvangt de sleutel van het Gehuurde zodat zij te allen tijde indien zij dit noodzakelijk acht voor een juiste exploitatie, beheer of de veiligheid van het jongerencentrum, de accommodatie kan betreden;
- 12 Bij aanvang van de huurperiode worden meterstanden van elektra en water genoteerd en toegevoegd aan deze bijlage 4;



Na afloop van elk kalenderjaar worden de meterstanden van bovengenoemde meters opgenomen en worden de verbruiken over de afgelopen huurperiode in de eindafrekening berekend.

Betalen energie/belastingen

Per maand wordt er een voorschot van 50 euro (excl BTW) in rekening gebracht voor elektra. Jaarlijks wordt er 600 euro (excl. BTW) in rekening gebracht voor water en verwarming. De kosten voor Belastingen (o.a. OZB) worden jaarlijks doorbelast op basis van de ontvangen factuur.

- 13 Huurder zal bij klachten, storingen en calamiteiten onverwijld contact opnemen met de manager van dienst.

C: Brandpreventie en veiligheid

- 14 Huurder is verantwoordelijk voor de aanwezigheid van bereikbaarheid van de door de plaatselijke brandweer voorgeschreven draagbare brandblussers en andere brandpreventie middelen in de gehele horecavoorziening. Huurder installeert de brandpreventie middelen op de door de brandweer aangewezen plaats in het Gehuurde;
- 15 Verhuurder zorgt voor de door de plaatselijke brandweer voorgeschreven bouwkundige brandvertragende maatregelen en zorgt voor de aanwezigheid van de voorgeschreven vaste brandhaspels. Voorts installeert Verhuurder verlichte vluchtwegmarkeringen;
- 16 Huurder is verantwoordelijk voor de vrije toegankelijkheid van vluchtwegen en vluchtdeuren alsmede de toegankelijkheid van de brandhaspels en de werking van de vluchtwegverlichting. Vluchtwegen en vluchtdeuren dienen te allen tijde zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde vrij van obstakels te zijn. De vluchtdeuren dienen tijdens de openingstijden niet op slot te zijn;
- 17 Huurder laat jaarlijks voor eigen rekening, de geïnstalleerde brandblusmiddelen door een onafhankelijke en gecertificeerde instantie op hun functioneren controleren;
- 18 Met betrekking op incidentele sfeer verhogende inrichtingen van het gehuurde (zoals kerst-, carnaval- en andere feestversieringen) kiest Huurder voor moeilijk brandbare materialen of voor een behandeling met brandvertragende middelen. Huurder laat zich hiervoor adviseren door de plaatselijke brandweer;
- 19 In verband met de mogelijke aanwezigheid van agressieve middelen (zoals ontstoppingsvloeistof, afwasmiddel voor de vaatwasser e.d.) zorgt Huurder voor de aanwezigheid van persoonlijke veiligheidsmiddelen, zoals een veiligheidsbril, rubber handschoenen en een spatdichte overschoort;
- 20 Huurder zorgt voor de aanwezigheid van een "eerste hulp" verbanddoos en plaatst deze op een goed bereikbare en zichtbare plaats.

