
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] Stadsgewestelijk Zwembad Vastgoed bv

gevestigd te Sportweg 2 (4387PM), Vlissingen

hierna te noemen '**Verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 22048746

vertegenwoordigd door ..., ,

NB. Wordt ondertekend door bestuurders Vastgoed BV

EN

2] Exploitant

gevestigd

hierna te noemen '**Huurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer

omzetbelastingnummer

vertegenwoordigd door

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. **dat Verhuurder eigenaar is van Zwembad Het Vrijburgbad op locatie Sportweg 2, 4387 PM te Vlissingen, kadastraal bekend als T994, Gemeente Vlissingen;**
- b. **dat Verhuurder de volledige exploitatie van de hiervoor genoemde accommodatie wenst op te dragen aan een marktpartij;**
- c. **dat Verhuurder voor de selectie van een marktpartij een openbare aanbestedingsprocedure heeft gehouden op basis van de aanbestedingsdocumenten waarvan deze Huurovereenkomst een bijlage is.**

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

- d. **dat Partijen voor de onder b. bedoelde exploitatie een 'Exploitatieovereenkomst' hebben gesloten, welke is aangehecht als bijlage bij de Aanbestedingsdocumenten.**
- e. **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;**
- f. **dat Verhuurder het gehuurde gedurende de duur van deze Exploitatieovereenkomst aan huurder in gebruik geeft op basis van de onderhavige Huurovereenkomst (hierna te noemen: "Huurovereenkomst");**
- g. **dat partijen de nadere voorwaarden en bedingen over het gebruik van de accommodatie gedurende de overeengekomen exploitatieperiode in deze Huurovereenkomst wensen vast te leggen;**
- h. **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 bedrijfsruimte 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 **Zwembad Het Vrijburgbad** gelegen aan de Sportweg 2, 4387 PM te Vlissingen, kadastraal bekend als T994, Gemeente Vlissingen, ter grootte van in totaal circa 5.890 m2 bruto vloer oppervlak. gemeten volgens NEN 2580 (hierna 'gehuurde').
Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage A bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage B aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering **en het in bijlage C 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, beheren en onderhouden (exploitatieplicht) als publieke voorziening met inachtneming van het bepaalde in artikelen 3 en 4 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
- 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 het gehuurde.
- 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 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.
- 2.3. ***In afwijking van artikel 28.1 van de algemene bepalingen zijn partijen de incassokosten incl. advocaatkosten verschuldigd overeenkomstig de maatstaven zoals vastgelegd in artikel 6:96 BW.***
- 2.4. ***In afwijking van artikel 7.3 van de algemene bepalingen vrijwaart Verhuurder Huurder in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen, tenzij de verontreiniging is veroorzaakt door de Huurder.***
3. **Duur, verlenging en opzegging**
- 3.1. Deze huurovereenkomst gaat in ***per 01-01-2024*** of zoveel eerder of later als partijen tezamen naderovereenkomen (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor ***een periode van 10 jaar en loopt tot en met 31-12-2033.***
- 3.2. Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door ***Huurder of Verhuurder*** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor ***een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 31-12-2038.*** Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor ***een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve uiterlijk eindigend op 31-12-2043.***
- 3.3. Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van ***12 maanden.***
- 3.4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 3.5. ***De Exploitatieovereenkomst tussen Verhuurder en Huurder is onlosmakelijk met deze Huurovereenkomst en de bijbehorende Algemene Bepalingen verbonden. Huurder stemt er expliciet mee in dat de Huurovereenkomst eindigt op het moment dat de Exploitatieovereenkomst eindigt en dat hij gehouden is het gehuurde alsdan inclusief de tot het gehuurde behorende inrichting en inclusief zwemwater dat in goede staat verkeert, aan de Verhuurder dient op te leveren, zodanig dat de Verhuurder, dan wel derde partij, 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 is opgenomen in bijlage D.***
- 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 ***januari*** tot en met ***december.***
- 4.5. De huurprijs wordt jaarlijks per ***1 januari*** voor het eerst met ingang van ***1 januari 2025*** 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

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

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 en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

- 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 ... tot en met ... en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € ... **excl BTW Inclusief omzetbelasting bedraagt dit totaal €**

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. Verhuurder stelt hiertoe een factuur op per kwartaal die Huurder dient te voldoen.**

- 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

- 5.1. **Verhuurder verzorgt geen levering van zaken en diensten. Huurder dient zelf zorg te dragen voor de levering van zaken en diensten.**

- 5.2. **Indien door Verhuurder en/of Huurder gewenst kunnen op basis van artikel 18.7 en 18.8 van de algemene bepalingen tussen partijen nadere afspraken gemaakt worden met betrekking tot door of vanwege te verzorgen bijkomende leveringen en diensten.**

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.**

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 Verhuurder is niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

- 8.2. **Aan Verhuurder is niet bekend** dat in, op of aan het gehuurde een 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. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig 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.

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 opgaaf 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 door tussentijdse opzegging zoals bedoeld in dit artikel, is geëindigd. Huurder is enkel aansprakelijk voor schade die op grond van de wet aan haar toerekenbaar is.***
- 10.2. ***Huurder is enkel gerechtigd om ter uitvoering van het bepaalde in de Exploitatieovereenkomst het gehuurde 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. ***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.***
- 10.4. ***De Verhuurder is eigenaar van het gehuurde en draagt zorg voor de instandhouding van de terreinen en vervangingsonderhoud. De Huurder voert het gedeelte eigenaar onderhoud en huurderonderhoud uit, conform de bij de Huurovereenkomst gesloten demarcatielijsten, bijlage E, en overige conform het bepaalde in de algemene bepalingen. Bij strijdigheid tussen demarcatielijsten en algemene bepalingen gaan de demarcatielijsten voor. Leidraad bij de uitvoering van het onderhoud wordt gevormd door het door de Huurder opgestelde en door Verhuurder vastgestelde periodiek te actualiseren MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) van het gehuurde. Op basis van dit MJOP zullen Huurder en Verhuurder jaarlijks een uitvoeringsplan vaststellen voor zowel het eigenaren- als het huurdersonderhoud, waarbij Huurder in ieder geval het in het MJOP opgenomen eigenaars- en huurdersdeel dient uit te voeren.***
- 10.5. ***Indien Huurder na sommatie door Verhuurder nalaat het onderhoud, herstel, vervanging of vernieuwing te harer laste uit te voeren, dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn***

- uitgevoerd dient Huurder uiterlijk een jaar na sommatie de werkzaamheden te hebben uitgevoerd. Indien werkzaamheden na dit jaar nog niet zijn uitgevoerd is Verhuurder gerechtigd de huurovereenkomst en de exploitatieovereenkomst eenzijdig op te zeggen. In onderling overleg kan worden afgesproken dat bepaalde overige onderhoudstaken van de Verhuurder door de Huurder worden uitgevoerd.*
- 10.6. *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.*
 - 10.7. *Voor rekening van Huurder komen alle onroerendezaakbelasting en alle overige zakelijke lasten welke als gebruikers-/huurderslasten kunnen worden aangemerkt.*
 - 10.8. *Verhuurder respectievelijk Huurder dragen de kosten voortkomend uit de eigenaars-respectievelijk huurdersverplichtingen voor wat betreft verzekeringen en belastingen. De opstalverzekering (inclusief glas), een aansprakelijkheidsverzekering ter dekking van het risico welke de Vastgoed bv als eigenaar van de gebouwen loopt en een en machinebreuk- en machinebreukbedrijfsschade verzekering worden afgesloten door de Verhuurder. Deze genoemde verzekeringen komen voor rekening van Verhuurder.*
 - 10.9. *De Verhuurder draagt de kosten voor het eigenaarsdeel onroerendezaakbelasting.*
 - 10.10. *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.*
 - 10.11. *In aanvulling op artikel 7.2 van de algemene bepalingen verleent Verhuurder toestemming aan Huurder voor het gebruiken van chemicaliën welke benodigd zijn voor de exploitatie van een zwembad en fitnessaccommodatie.*
 - 10.12. *In aanvulling op artikel 22 van de algemene bepalingen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de Huurovereenkomst aan Verhuurder opleveren in de onderhoudsstaat met minimaal conditieniveau 3 conform NEN 2767 per onderdeel. Huurder is verplicht elk onderdeel van het gehuurde steeds op tenminste dit kwaliteitsniveau te onderhouden en in stand te houden. 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.*
 - 10.13. *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. De inventarislijst wordt na bijwerking steeds aan de Verhuurder verstrekt.*
 - 10.14. *Huurder dient voor de ingebruikgeving van (onderdelen van) het gehuurde aan onderwijsinstellingen, verenigingen en andere maatschappelijke en commerciële organisaties een gebruikersovereenkomst met reglement op te stellen.*
 - 10.15. *Huurder staat toe dat losse inventaris in eigendom van verenigingen en scholen voor eigen rekening en eigen risico binnen het gehuurde blijft en vrij beschikbaar is voor de verenigingen en scholen.*
 - 10.16. *De gemeente controleert de uitvoering van het onderhoud door de exploitant, onder meer door middel van een jaarlijkse schouw. Het staat de eigenaar vrij om tussentijds, voor eigen rekening, een toets te doen door ter zake kundige en erkende partij op het conditieniveau. De uitslag hiervan is bindend.*
 - 10.17. *De bankgarantie, zoals opgenomen in artikel 24 van de algemene bepalingen van de Huurovereenkomst, is niet van toepassing. In plaats daarvan verstrekt de huurder uiterlijk voor aanvang van de huur een Borgstelling Moedermaatschappij, inhoudende dat genoemde vennootschap of een andere derdeborg staat voor de betaling van eenmaal de jaarhuur.*
 - 10.18. *De aansprakelijkheid van huurder en de door huurder verstrekte vrijwaringen aan verhuurder zijn onderhevig aan de beperkingen die zijn opgenomen in artikel 13 van de Exploitatieovereenkomst en zijn bovendien beperkt tot de schade waarvoor huurder op grond van de wet aansprakelijk is.*

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats ...

datum ...

plaats ...

datum...

.....

(Naam Verhuurder)
(vertegenwoordigd door)

.....

(Naam Huurder)
(vertegenwoordigd door)

.....

(Handtekening Verhuurder)

.....

(Handtekening Huurder)

Bijlagen

- A. **Plattegrond/ tekening van het Gehuurde**
- B. **Proces-verbaal van oplevering**
- C. **MJOP's**
- D. **Specificatie huurprijs**
- E. **Demarcatielijst**

Separaat toegevoegde bijlage:

- Algemene bepalingen

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 artikel 2.1.

Handtekening Huurder:

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder