
MODEL HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Dit model kunt u gebruiken voor het vastleggen van de rechtsverhoudingen tussen Huurder en Verhuurder bij de huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek.

U kunt dit model terug vinden op de website van de ROZ: www.roz.nl.

Ook voor de van de Huurovereenkomst deel uitmakende Algemene bepalingen en voor de Handleiding wordt u verwezen naar de website www.roz.nl.

Let wel dat u bij het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst het meeste recente model gebruikt.

Dat geldt ook voor de Algemene bepalingen, waarnaar in artikel 2.1 van de Huurovereenkomst wordt verwezen.

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 gedeponereerd 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] Rottemeren Holding BV

Te Kooilaan 1a 2665 KR Bleiswijk.
(Correspondentieadres wordt Lunetkade 27 4931KL Geertruidenberg)

hierna te noemen 'Verhuurder',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 64762653

vertegenwoordigd door: C.P.H. van den Hout (Cees)

EN

2] Sportstudio Workout BV

Kantoorhoudende te Korstmos 14 2914 XA Nieuwerkerk aan den IJssel.
hierna te noemen 'Huurder',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 63286653
Omzetbelastingnummer NL 855170074B01

vertegenwoordigd door D.C.J.M. Vollebregt (Dennis)

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



1/5

paraaf Huurder



NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:
ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een gedeelte van de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen kooilaan 1a 2665 KR Bleiswijk. Ter plaatsen bekend als huidige fitnessruimte, spinningzaal, 4 was en kleedruimten, 3 squashbanen, verkeersruimte, vergaderruimte, winkel, zonnebankruimte, fysioruimte en groepsruimte boven. Samen groot circa 1177m².

Kadastraal bekend gemeente Bleiswijk sectie C, nummer 6115 ter grootte van in totaal circa 3300 m². Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafaerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als fitnessdoeleinden en squash, het een en ander in de ruimste zin des woords. Huurder dient zelf zorg te dragen voor een juist gebruik overeenkomstig de wet- regelgeving van de gemeente Lansingerland of dan wel andere betrokken instanties.

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 niet meer dan zoals aangegeven op de bouwvergunning.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst geen 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 dit geen verschil heeft op de huurprijs.

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", gedeponereerd 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.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 01 augustus 2018 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 10 jaar en loopt tot en met 31 juli 2028.


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 juli 2033.


Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor telkens een periode van 5 jaar.

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 tenminste één jaar.

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

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder 

paraaf Huurder 

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 65.500,= exclusief B.T.W. . Zegge: vijfenzeftigduizendvijfhonderd exclusief BTW.

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

Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

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 01 januari tot en met 31 december.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 01 januari voor het eerst met ingang van 01 augustus 2020 met als peildatum 01-08-2017 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 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 één kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€
5.458,33	
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	nvt
- voorschot gas/water/elektra tot aan het moment dat de horeca en de tennisbanen verhuurd worden aan een derden. Daarna komt dit bedrag te vervallen en gaat u een overeenkomst aan met deze nieuwe huurder (JumpXL)	€ 1.000,00
- in geval van belaste huur, de verschuldigde omzetbelasting (thans 21%)	€ 1.356,25

totaal
€ 7.814,58

zegge: zeventuizendveertieneuro en achtenvijftig eurocent

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 01 augustus 2018 tot en met 31 augustus 2018. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór 31 juli 2018.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



3/5

paraaf Huurder



4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór 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.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: Opstalverzekering, groot onderhoud aan gevels en daken h.w.a. etc. Erfpacht, waterschapslasten eigenaarsdeel alsmede woz eigenaarsdeel.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:

De 30 spinningfietsen zullen als onderpand dienen, als waarborgsom (huidige waarde € 33.670,=)
Er hoeft geen bankgarantie afgegeven te worden.

6.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op CPH van den Hout (Cees).

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

Asbest/Milieu

9.1 Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder 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.

9.2 Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder 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.

Duurzaamheid/Green lease

10 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



Bijzondere bepalingen

11 De huidige 4 kleedkamers worden u vanaf 01 mei 2018 gratis ter beschikking gesteld, met die restrictie dat u deze schoonhoud en onze squashleden er gratis gebruik van kunnen maken tot 01-08-2018.

De kosten voor gas/water en elektra komen vanaf deze datum voor uw rekening.

De overige ruimtes volgen daarna is goed overleg.

Door verhuurder worden de huidige puien verzet, plafond aangepast, conform afspraak.

Vloerafwerking bestaand wordt door verhuurder aan geheeld, eventuele nieuwe vloerbedekking komt voor rekening huurder.

De huidige toegangsdeur van de fitness wordt verplaatst en het hang en sluitwerk wordt nagekeken en indien nodig vervangen.

De elektra boven het plafond wordt nagekeken.

Wij gaan kijken of het mogelijk is een watertappunt en afvoer te maken nabij de huidige winkel.

Mogelijk overbodig maar om misverstanden te voorkomen:

-Schoon en in goede staat opleveren en na beëindiging idem overdragen.

-Aanpassen gebouw en installaties alleen met schriftelijke goedkeuring verhuurder.

-In oude staat opleveren van aangepaste zaken als geen schriftelijke goedkeuring is gegeven door de verhuurder.

-Schoonhouden van toiletgroep bij entree wordt door ons gedaan en tzt door de nieuwe huurder (JumpXL) en wij/zij staan toe dat uw bezoekers er om niet gebruik van kunnen maken.

-De bezoekers van ons en van de nieuwe huurder (JumpXL) mogen om niet gebruik maken van was en kleedruimte in fitnessdeel (schoonhouden en onderhoud door fitness huurder).

-Verzekering inboedel, nieuw te maken bar/keuken installatie en apparatuur komt voor rekening van huurder.

-Periodiek onderhoud ventilatoren, verwarmingsketels etc voor rekening huurder.

-Verwarmingskosten en gebruikskosten d.w.z. gas water stroom meterhuur telefoon alarm etc. zijn voor rekening huurder.

-Entree en gang mogen gebruikt worden door de fitness bezoekers.

-Er wordt een nieuwe verwarmingsunit gemonteerd in de fitnessruimte. Workout draagt € 2.000,= excl BTW bij aan deze aanpassing. Dit bedrag wordt in 12 termijnen voldaan van elk groot € 166,67 excl BTW.

-Lopende squashcontracten worden vanaf 01-05-2018 met u verrekend. Strippenkaart houders kunnen SRC Rottemeren strippen inleveren tot 31-07-2018, daarna komen zij te vervallen.

-Het in ons bezit zijnde squashklanten bestand worden aan u overgedragen.

-Moeten wij komende 3 jaar KV Weidevogels toch toegang geven tot ons centrum dan halen wij zonder dat daar een verrekening/vergoeding voor gegeven wordt een klein gangetje naar de huidige Meterkast van uw ruimte af. Dit gaat over ongeveer 5m2. Via dit gangetje kunnen zij dan komen bij de bestaande kleedkamers. KV Weidevogels mag daar dan gebruik van maken. Wij zullen dan in de winterperiode (november tot maart) u een vergoeding betalen voor het schoonmaken, groot € 350,= per gebruikte maand en € 150,= voor gas/water en elektra (nov tot mrt).

Door het ondertekenen van deze overeenkomst wordt de bestaande huurovereenkomst getekend d.d. 12 mei 2015 te vervallen en wordt vervangen door dit exemplaar.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



5/5

paraaf Huurder




Aldus opgemaakt en ondertekend in 3 voud.

plaats Bleiswijk

datum 16/5/2018

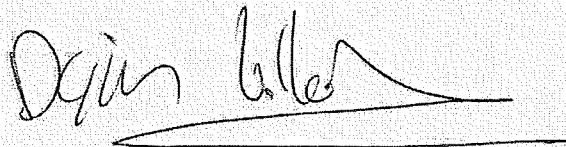
(naam Verhuurder)



C.P.H. van den Hout
(handtekening Verhuurder)

plaats Bleiswijk datum 16/5/2018

(naam Huurder)



D.C.J.M. Vollebregt
(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- algemene bepalingen.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- kopie paspoort [rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder*].
- kopie paspoort [rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder*].
- foto,s

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.

paraaf Verhuurder



paraaf Huurder