
HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 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

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AMRES Stedenfonds B.V., gevestigd te 3542 AW Utrecht, Savannahweg 17, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1.2e
Omzetbelastingnummer: 5.1.2e

EN

De 5.1.2e geboren te 5.1.2e handelend onder de naam Rotterdam WOD Connection, wonende te 5.1.2e hierna te noemen '**Huurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 5.1.2e

omzetbelastingnummer

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen **Bijldorp West 29, 2992 LC Barendrecht, kadastraal bekend gemeente Barendrecht, sectie A, perceelnummer 3937 gedeeltelijk, ter grootte van in totaal circa 423 m² bestaande uit 367 m² bedrijfsruimte en 56 m² kantoorruimte op de 1^e verdieping.**

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde 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 bedrijfsruimte voor een CrossFit Centrum.

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 **2.500 kg/m²**.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **niet** 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: **(onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor 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", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 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 **1 augustus 2017** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van 5 jaar en loopt tot en met 31 juli 2022**.

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 3 jaar, derhalve tot en met 31 juli 2025**.

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **een aansluitende perioden van telkens 3 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 **één jaar**.

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

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **5.1.2f** (zegge: **5.1.2f**)

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 januari tot en met december.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 augustus** voor het eerst met ingang van **1 augustus 2018** 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 1 kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€	5.1.2f
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge: 5.1.2f

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 augustus 2017 tot en met 31 december 2017 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag 5.1.2f Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 augustus 2017. **Zie ook artikel 11.3**

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 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.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: De servicekosten bedragen 5.1.2f per jaar te vermeerderen met BTW en omvatten o.a. de navolgende leveringen en diensten:

- Onderhoud groenvoorziening en parkeerterrein
- Onderhoud heaters
- Onderhoud overheaddeuren
- Glazen wassen buitenzijde
- Glasverzekering
- Dak inspectie
- 5% administratiekosten

(Huurder dient ten aanzien van de bedrijfsruimte zelf een contract voor energie- en waterlevering af te sluiten bij de desbetreffende instanties).

Voornoemde voorschotten zijn uitgangspunten en zullen jaarlijks worden verrekend op basis van nacalculatie.

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: **1 augustus 2017 een bankgarantie of een garantie gelijk aan die van een bankgarantie, met de zelfde zekerheden, doen stellen voor** een bedrag van 5.1.2f (zegge 5.1.2f)

6.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op verhuurder

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 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 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.~~

Bijzondere bepalingen

11.1 Partijen komen overeen dat (verplichte) keuringen, onderhoud en/of andere op last van de overheid en/of nutsbedrijven te nemen maatregelen die betrekking hebben op (het gebruik van) de in het gehuurde aanwezige waterinstallatie(s), een en ander in de ruimste zin des woords, voor rekening van huurder komen. Dat geldt ook indien de verhuurder degene is die van overheidswege tot het nemen van dergelijke maatregelen wordt aangesproken. Onder de in de eerste volzin bedoelde maatregelen worden tevens begrepen periodieke risicoanalyses en eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in artikel 17i e.v. van het Waterleidingbesluit. Voor rekening van huurder komt voorts zijn aandeel in de hiervoor bedoelde maatregelen voor zover deze betrekking heeft op de algemene en gemeenschappelijke ruimten van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van besmetting, ontstaan door in het waterleidingsysteem van het gehuurde aanwezige legionella- en/of andere bacteriën.

11.2 Huurder verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst reeds bij voorbaat dat degene die namens hem alle met deze overeenkomst samenhangende stukken, ondertekent respectievelijk zal ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken maakt respectievelijk zal maken, daartoe bevoegd is. Met de hiervoor genoemde samenhangende stukken en afspraken worden onder meer doch niet uitsluitend bedoeld de beschrijving van het gehuurde als bedoeld in 1.1 van deze overeenkomst, de opleveringsrapporten van art. 10 van de Algemene Bepalingen en alle afspraken met betrekking tot de oplevering van het gehuurde. In het verlengde van het voorgaande zal huurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger. Partijen komen voorts overeen dat verhuurder niet gehouden is onderzoek in te stellen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene die namens huurder optreedt.

11.3 Huurder krijgt een huurvrije periode van 5 maanden, zijnde de maanden augustus 2017 tot en met december 2017. Huurder is over deze huurperiode wel servicekosten verschuldigd.

11.4 Voor zover op grond van de Arbowet aanpassing(en) aan het gehuurde noodzakelijk zijn, komen de kosten die daarmee verband houden voor rekening van huurder.

11.5 Bij het gehuurde behoren 6 parkeerplaatsen. Huurder heeft de mogelijkheid dit nader uit te breiden naar 21 parkeerplaatsen tegen nader te maken afspraken. Huurder zal jegens verhuurder geen recht kunnen doen gelden indien huurder incidenteel geen gebruik kan maken van alle door haar gehuurde parkeerplaatsen. Huurder is verplicht tot naleving van alle geldende bepalingen met betrekking tot het gebruik van de parkeerplaatsen respectievelijk de toegang tot en het gebruik van het gebouw waarin c.q. terrein waarop plaatsen zijn gelegen.

11.6 Verhuurder behoudt zich het recht om het gehuurde één keer per kalendermaand te controleren. In verband met deze controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Verhuurder dient huurder hierover minimaal 48 uur van te voren op de hoogte te stellen. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen.

11.7 De sleuteloverhandiging van de bedrijfsruimte vindt plaats indien Huurder waarborgsom heeft overgemaakt. Huurder zal over deze periode tot aan 1 januari 2017 wel servicekosten betalen. 1e huurbetaling zal geschieden voor of op 1 augustus 2017.

11.8 Verhuurder zal zorgdragen voor de signing ten behoeve van de naamsaanduiding op de borden bij de parkeerplaatsen en eventuele collectieve naamsaanduidingen bij het gebouw conform de eisen van huurder. Kosten van de signing komen voor rekening van huurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats
datum

Plaats
Datum

5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen: *)

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

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 Huurder:

5.1.2e

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder