
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 gedeponereerd 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.

ONDERGETEKENDEN

1] de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Venlo Onroerend Goed Beheer B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan Picardie 11 te (5911 BW) Venlo,

hierna te noemen '**verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 12011167

vertegenwoordigd door (naam rechtsgeldige vertegenwoordiger)

EN

2]
.....
(ondernemingsvorm, -naam en vestigingsadres)

hierna te noemen '**huurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer (kvk-nummer)

omzetbelastingnummer (btw-nummer)

vertegenwoordigd door (naam rechtsgeldige vertegenwoordiger)

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

..... (optioneel)

ZIJN OVEREENGEKOMEN

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, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen (adres) kadastraal bekend (kadastrale plaats, sectie, nummer, grootte), welke ruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze huurovereenkomst en daarvan deeluitmakende door partijen gearafaerde tekening(en) en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen gearafaerde foto's.

1.2 Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte voor (bedrijfsactiviteiten: omschrijving kvk).

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 (bijvoorbeeld 250 kg; bouwtechnisch) /m².

1.6 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst (wel OF 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', gedeponereerd 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 huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van (looptijd) jaar, ingaande op-.....-..... (hierna "ingangsdatum") en lopende tot en met-.....-.....

3.2 Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor een aansluitende periode van jaar.

3.3 Na ommekomst van de in 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor (aansluitende periode(n) van telkens jaar OF onbepaalde tijd).

3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats 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, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

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

4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € [zegge: 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 en over de promotiebijdrage zoals bepaald in artikel 6 van de huurovereenkomst in artikel 8 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-.....-..... tot en met-.....-.....

4.5 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 20..... aangepast in overeenstemming met artikel 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 voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.6.2 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt bepaald in overeenstemming met artikel 6 van de huurovereenkomst en artikel 8 van de algemene bepalingen.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- de promotiebijdrage met de daarover 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 ... % van de actuele huurprijs.~~

4.8 Per betaalperiode van één kalendermaand(en) bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst

- | | | |
|-------------------------------------|---|-------|
| - de huurprijs | € | |
| - het voorschot op de servicekosten | € | |
| - de promotiebijdrage | € | |

Totaal	€
--------	---	-------

[zegge: 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-.....-..... tot en met-.....-..... Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt €, te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op-.....-.....

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. Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

Verhuurder levert geen bijkomende diensten aan huurder. Huurder sluit voor eigen rekening en verantwoording een overeenkomst voor levering van water/energie met nutsbedrijven/energieleveranciers.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Promotiebijdrage

6.1 De promotiebijdrage bedraagt op ingangsdatum op jaarbasis € en zal jaarlijks, gerekend vanaf het moment dat er een jaar verstreken is dat de promotiebijdrage voor het laatst is vastgesteld, worden geïndexeerd in overeenstemming met artikel 18 van de algemene bepalingen

6.2. Verhuurder is bevoegd na overleg met de winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in artikel 8.1 van de algemene bepalingen dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in artikel 4.8 van de huurovereenkomst genoemde promotiebijdrage jaarlijks opnieuw vast te stellen.

Bankgarantie/waarborgsom

7.1 Het in artikel 26.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de
(bankgarantie OF waarborgsom) is vastgesteld op

7.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

8.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op verhuurder zelf.

8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging, met de beheerder te verstaan.

Casco

9.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde: centrale verwarmingsinstallatie alsmede warm waterinstallatie en gas/water/elektra leidingen.

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

Voorzieningen door verhuurder

10.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende de door verhuurder - in overleg met huurder - aangebrachte voorzieningen door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt.

10.2 De voorzieningen als genoemd in 10.1 maken na aanbrengen wel deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder niet te zijn verwijderd.

10.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 10.1 geldt dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van verhuurder komt.

Voorzieningen door huurder

11.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende de door huurder - in overleg en met goedkeuring van verhuurder - aangebrachte voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt.

11.2 De voorzieningen als genoemd in 11.1 maken na aanbrengen wel deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder niet te zijn verwijderd.

11.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van verhuurder komt.

Asbest

12 (Aan verhuurder is niet bekend OF Aan huurder is bekend) dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van verhuurder ten aanzien hiervan.

Duurzaamheid/Green lease

13 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde cq te formuleren doelstellingen.

Bijzondere bepalingen

14.1 Huurder staat jegens verhuurder er uitdrukkelijk voor in dat:

- a. In het gehuurde geen handel in verdoovende middelen en/of drugs zal plaatsvinden en dat er geen middelen, als bedoeld in artikel 2 van de Opiumwet, of stoffen die alleen op recept van een arts mogen worden afgeven, zullen worden gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, verwerkt, afgeleverd, verstrekt of vervaardigd dan wel aanwezig zijn.
- b. Geen gelegenheid gegeven zal worden tot het bedrijven van enig bij de wet verboden kansspel, evenmin te handelen of te doen handelen in strijd met de goede zeden en openbare orde. Evenmin is het toegestaan om activiteiten op het gebied van erotisch entertainment al of niet tegen betaling / vergoeding te verrichten. Dit alles genomen in de ruimste zin des woords.
- c. Huurder is ermee bekend dat zonder dit beding de onderhavige overeenkomst niet door verhuurder zou zijn aangegaan. Huurder is met verhuurder nadrukkelijk overeengekomen dat een handeling van huurder in strijd met dit beding, verhuurder het recht geeft de huurovereenkomst te beëindigen, zonder (in welke vorm dan ook) schadelijk te zijn.

14.2 Verhuurder en huurder komen nadrukkelijk overeen dat huurder zelf voor alle benodigde vergunningen dient zorg te dragen.

14.3 Huurder zal stipt voldoen aan de eisen die de brandweer aan het gebruik van de bedrijfsruimte als bedrijf stelt, alsmede aan de voorschriften van de brandassuradeur en daartoe ondermeer de voorgeschreven brandblusinstallaties op een goed zichtbare plek ophangen en in stand houden en steeds laten voldoen aan de laatste eisen zoals de brandweer deze stelt.

14.4 De huurder zal het perceel schoonhouden en volgens de bestemming meubileren en tot het einde der overeenkomst gemeubileerd houden, voorzover hierin niet door de verhuurder is voorzien.

14.5 Huurder verbindt zich een bedrijfschadeverzekering af te sluiten en in stand te houden op de door hem in exploitatie verkregen onderneming, met een voldoende verzekerd belang en een uitkeringstermijn van 52 weken. De polis zal huurder desgevraagd aan verhuurder ter hand stellen. Indien huurder in strijd met het hiervoor bepaalde handelt, is verhuurder gerechtigd bedoelde verzekering op zijn naam af te sluiten, zulks op kosten van huurder. Ingeval van enige schade en daaruit voortvloeiende uitkering van assuradeur, zal deze als eerste worden aangewend om aan doorlopende huurverplichtingen te voldoen.

14.6 Huurder kan het gehuurde pas betrekken, zodra huurder aan verhuurder heeft overhandigd c.q. voldaan:

- de bankgarantie of waarborgsom (conform artikel 26 van de algemene bepalingen);
- de eerste termijn van de huursom (conform artikel 4.9 van onderhavige huurovereenkomst).

14.8 De maandelijkse huurpenningen zullen door huurder d.m.v. een automatische incasso op rekening van verhuurder, of diens beheerder, worden overgemaakt.

14.9 Partijen komen nadrukkelijk overeen dat onderhuur niet is toegestaan.

14.10 Indien de reguliere openingstijden zodanig zijn vastgesteld dat daartoe ook openstelling op een of meerdere zondagen plaatsvindt, kan verhuurder het niet nakomen van openstelling op zondag door huurder niet afdwingen met een direct opeisbare boete, zoals opgenomen in artikel 31 van de algemene bepalingen, indien de huurder een onderbouwd verzoek heeft gedaan aan verhuurder niet op (alle) zondagen open te kunnen gaan en verhuurder met dat verzoek heeft ingestemd. De verhuurder zal niet op onredelijke gronden deze instemming onthouden.

14.11 Huurder sluit voor eigen rekening en risico een:

- Onderhoudscontract voor jaarlijks preventief onderhoud van de centrale verwarmingsketels; en
- Glasverzekering voor schade aan ruiten / vensters.

14.12 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in(aantal; afhankelijk van aantal partijen)voud,

plaats datum

plaats datum

.....
(naam)

.....
(naam)

Bijlagen:

- [] algemene bepalingen
- [] tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte
- [] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- [] bankgarantie (bijvoegen uiterlijk 1 december 2014)
- [] energieprestatiecertificaat
- []

Afzonderlijke handtekeningen van huurders 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 genoemd in 2.1.

Handtekening

.....
(naam)

SPECIMEN