

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 gedeponeerd 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.

De ondergetekenden:

De Gemeente 's-Hertogenbosch ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Kabath vastgoedbeheer bv, postadres: Postbus 40020, 7300 AX Apeldoorn en kantoorhoudende Kanaalpad 69, 7321 AN Apeldoorn, vertegenwoordigd door de heer G.L.H. Lindeman hierna te noemen: 'verhuurder', enerzijds

en

Huurder, (h.o.d.n.) «Organisatie.Bedrijfsnaam», «Organisatie.Afdeling» «Organisatie.Subafdeling», met omzetbelastingnummer «Organisatie.BTW-nummer» thans gevestigd te «Organisatie.Factuuradres (straat)», te «Organisatie.Factuuradres (postcode)», «Organisatie.Factuuradres (plaats)», ingeschreven bij de Kamer van Koophandel «Organisatie.KvK-nummer» onder nummer {{second_organisation.chamber_of_commerce_region.name}} ten deze vertegenwoordigd door «Contactpersoon.Volledige Naam», hierna te noemen 'huurder', anderzijds

overwegende dat:

- a. De hierna te noemen bedrijfsruimte bestemd is om op overzienbare termijn te worden gesloopt/ingrijpend gerenoveerd/herontwikkeld (verder in te vullen naar gelang de concrete omstandigheden). Het is de verwachting dat deze herontwikkeling in de periode <DATUM> nader gestalte zal krijgen (laatst bekende indicatieve planning).
- b. De eigenaar graag tot tijdelijke invulling van de bedrijfsruimte wil overgaan om deze, **(eventueel toevoegen: alsmede het object waarvan de bedrijfsruimte deel uitmaakt)**, de komende jaren te behoeden voor verval, en zodanig in gebruik te nemen en te geven dat sprake is van een doorlopend en intensief gebruik.
- c. De bedrijfsruimte (alsmede het object waarvan deze deel uitmaakt) gelet op de onder a. genoemde planvorming de voorgaande jaren slechts zeer beperkt correctief is onderhouden.
- d. Vooralsnog de bedrijfsruimte per vermoedelijk <DATUM> leeg en ontruimd zal dienen te worden opgeleverd in verband met de realisatie van de onder a. genoemde plannen.
- e. Tot aan deze - thans nog niet vaststaande - datum de bedrijfsruimte niet dienstbaar is aan de herontwikkeling zoals onder a. bedoeld c.q. de definitieve planvorming en planning op de datum van het vaststellen van onderhavige overeenkomst nog niet definitief vaststaat.
- f. Huurder de bedrijfsruimte wenst te huren totdat deze feitelijk nodig is ten behoeve van de herontwikkeling.
- g. Huurder zich realiseert dat de hiervoor omschreven bijzondere omstandigheden met zich brengen dat de duur van deze huurovereenkomst een tijdelijke is en dat het gehuurde op zich (alsmede het object waarvan het gehuurde deel uitmaakt), ook qua onderhoudstoestand, slechts aan minimale eisen voldoet.

- h. De tijdelijkheid voor partijen ook een uitdrukkelijk gegeven is in het geval wellicht op termijn zal blijken dat niet tot herontwikkeling als bedoeld onder 'a', maar tot een andere invulling van het gehuurde zal worden overgegaan.
- i. Deze tijdelijke huur ook inhoudt dat bij opzegging van de huur door verhuurder, huurder geen recht heeft op huurbescherming, vervangende bedrijfsruimte en / of schadevergoeding.
- j. Deze tijdelijke huur in combinatie met de vrijheid van de huurder deze overeenkomst relatief flexibel op te zeggen ook inhoudt, dat verhuurder niet gehouden is tot schadevergoedingen en / of huurmatigheden als gevolg van potentiële verkeersmaatregelen welke op zullen treden bij de start van de herontwikkelingen zoals onder 'a' bedoeld waardoor het onderhavige object slechter of geheel niet meer bereikbaar is voor de doelgroep(en) van de door huurder te exploiteren onderneming.
- k. Ten slotte geldt, dat verhuurder alleen bereid en in staat is om tot verhuur over te gaan, indien aan een aantal in deze overeenkomst genoemde randvoorwaarden blijvend wordt voldaan.
- l. Verhuurder is bereid aan huurder de hierna omschreven ruimte te verhuren, gelijk huurder bereid is die van verhuurder te huren onder de hierna omschreven bepalingen en condities. Huurder onderkent en onderschrijft uitdrukkelijk de hiervóór beschreven premissen waaronder verhuurder tot deze verhuur bereid is. Huurder erkent kortom en is er zich volledig van bewust dat zijn huurrecht een tijdelijk karakter heeft en dat hij niet kan en mag rekenen op een langdurige beschikking over het gehuurde.

Met uitdrukkelijke inachtneming van het voorgaande hebben partijen de volgende overeenkomst gesloten.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Artikel 1. Het gehuurde. bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, unit XX gelegen op de XX etage / begane grond, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de/het «Pand.Adres» te «Pand.Plaats», kadastraal bekend gemeente «Pand.Plaats», sectie XX, nummer XXXXX gedeeltelijk, ter grootte van in totaal circa <AANTAL> m² [b.v.o./v.v.o./anders]. 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 procesverbaal van oplevering.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als <OPSLAG, KANTOOR, VERGADERRUIMTE>.
- 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 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: een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.
- 1.7 Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart huurder zich uitdrukkelijk akkoord met het bepaalde onder (f) tot en met (l) van de hierboven opgenomen overwegingen. In dit verband komen partijen uitdrukkelijk overeen, dat deze huurovereenkomst zal eindigen

conform het daartoe in artikel 3 bepaalde. Huurder verbindt zich tot ontruiming van het gehuurde zodra de huur conform artikel 3 zal zijn beëindigd. Bovendien komen partijen uitdrukkelijk overeen, dat huurder het gehuurde aanvaardt in de staat en met de eigenschappen waarin het zich bij de aanvang van deze overeenkomst bevindt. Huurder aanvaardt de omstandigheid dat de staat van het gehuurde en/of de eigenschappen daarvan niet zodanig zijn, dat huurder van het gehuurde het genot heeft dat van een goed onderhouden ruimte zou mogen worden verwacht. Voor zover deze omstandigheid zich voordoet, stellen partijen vast dat deze omstandigheid niet is aan te merken als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW of in de zin van na te noemen algemene bepalingen.

Artikel 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", gedeponeed 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.

Artikel 3. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst gaat in op <DATUM> en heeft een looptijd tot en met <DATUM>.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor telkens één 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, met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden.
- 3.4 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 3.5 Gedurende de in 3.1 genoemde periode zijn zowel verhuurder als huurder bevoegd deze overeenkomst ook tussentijds op te zeggen tegen het einde van een jaar te rekenen vanaf de ingangsdatum en wel met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste zes maanden en met inachtneming van het bepaalde in 3.4.

Artikel 4. Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € <PRIJS GETAL>,- (zegge: <PRIJS WOORD> euro).
- 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 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de 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.
- 4.5 Het boekjaar van huurder loopt van <DATUM> tot en met <DATUM>.
- 4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari en voor het eerst met ingang van 1 januari <JAARTAL> aangepast overeenkomstig 9.1 algemene bepalingen en met inachtneming van artikel 9.2 tot en met 9.6 algemene bepalingen.
- 4.7 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.8 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten;
 - de wettelijke BTW.
- 4.9 Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| a. de huurprijs; | € <PRIJS GETAL>,- |
| b. het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten. | € <PRIJS GETAL>,- |
| | _____ |
| totaal | € <PRIJS GETAL>,- |
- zegge: <PRIJS WOORD> euro
- 4.10 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van <DATUM> tot en met <EINDE EERSTE MAAND>, en bedraagt het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € <PRIJS GETAL>,-. Over dit bedrag is wel omzetbelasting verschuldigd. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op <DATUM>.
- 4.11 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in lid 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.
- 4.12 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
- 4.13 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 de aldaar bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 21 % van de actuele huurprijs.

Artikel 5. Kosten van levering van zaken en diensten

- 5.1 Door of vanwege verhuurder wordt de levering van, doch niet uitsluitend, de volgende zaken en diensten verzorgd:
- Schoonmaak algemene ruimten (gangen, hallen trappenhuisen en sanitair) en glasbewassing;
 - Vuilnisafvoer;
 - Onderhoud brandblusmiddelen;

- Groenonderhoud;
- Algemeen klein technisch onderhoud;
- Nutsvoorzieningen als elektra ten behoeve van de verlichting (zowel de straatverlichting, algemene verlichting en buitenverlichting, diverse elektrische installaties (lift, slagboom, brandmeldinstallaties, etc.), verwarming middels warmtepompen doch uitgesloten het meerverbruik bij grotere elektrische installaties, gasverbruik ten behoeve van de verwarming van algemene ruimten (gangen, hallen, trappenhuis en sanitaire ruimten) en water;
- Het beperkt verzorgen van sociale media (onderhoud website);
- Bewegwijzering en bebording;
- Bijeenkomsten ten behoeve van de huurders;
- Heffingen, belastingen en retributies;
- Administratiekosten;
- Receptie / conciërge.

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.

Artikel 6. Zekerheden

6.1 Partijen zien af van de in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bankgarantie en stellen daarvoor in de plaats een waarborgsom vast ter hoogte van € <PRIJS GETAL>,-- (zegge: <PRIJS WOORD> euro) door de huurder aan verhuurder te voldoen voorafgaande aan de eerste ingebruikneming en op nader door de verhuurder aan te geven wijze.

6.2 Over de borg wordt geen rente vergoed.

Artikel 7. Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op De Kabath vastgoedbeheer bv voornoemd.

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.

Artikel 8. Incentives

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

Artikel 9. Asbest en milieu

9.1 Verhuurder is er niet mee bekend, maar kan gelet op de ouderdom van het gehuurde en het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt niet uitsluiten 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 Verhuurder is er niet mee bekend, maar kan gelet op de ouderdom van het gehuurde en het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt niet uitsluiten 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.

9.3 De aanwezigheid van asbest of verontreiniging als in de vorige leden bedoeld levert tussen partijen geen gebrek op.

Artikel 10. Bijzondere bepalingen

10.1 In relatie tot de sloopbestemming en de beoogde gebruiksduur, zal de verhuurder in

afwijking van de algemene bepalingen in beginsel geen (groot) onderhoud aan het pand meer (laten) uitvoeren. Alle onderhoudswerkzaamheden komen daarmee voor rekening en ter initiatief van / aan de huurder voor zover niet anders vermeld in de 'omschrijving toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt' (zie bijlage). Bij de hoogte van de huurprijs is daarmee rekening gehouden. Bij vaststelling van gebreken van constructieve aard, zal de huurder daarover echter wel altijd terstond in overleg treden met de verhuurder.

- 10.2 Ter compensatie van de matige staat van het pand en het gegeven dat de verhuurder geen onderhoud aan het pand zal plegen, is de huurprijs substantieel lager dan voor een vergelijkbare ruimte onder marktconforme condities zou dienen te worden betaald.
- 10.3 De verhuurder zal in ieder geval zorg dragen voor dan wel bekostiging van een deugdelijke elektrische installatie en noodvoorzieningen, welke normaliter samenhangen met het pand op zich en niet dan wel slechts zeer ondergeschikt gebruikersspecifiek zijn.
- 10.4 In relatie tot de sloopbestemming zal de verhuurder bij zwaarwegende constructieve gebreken of geheel of gedeeltelijk teniet gaan van het pand niet overgaan tot herstel of herbouw en heeft huurder géén recht op vervangende bedrijfsruimte of schadevergoeding. Bij de hoogte van de huurprijs is daarmee rekening gehouden.
- 10.5 Gelet op het daarover uitdrukkelijk in de artikelen 10.1 tot en met 10.4 bepaalde stellen partijen vast dat de omstandigheid dat verhuurder geen onderhouds- reparatie- of vervangingsverplichtingen heeft die verder reiken dan uitsluitend het in die artikelen bepaalde, geen gebrek oplevert als bedoeld in de wet of de algemene bepalingen.
- 10.6 In aanvulling op de huur als casco behoort tot het gehuurde:
 - Het medegebruik van een / twee / drie parkeerplaats(en) op het parkeerterrein van het gehuurde.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en getekend te Apeldoorn /
«Organisatie.Factuuradres (plaats)»,
«Pand.Datum in beheer»

«Gebruikers.Volledige Naam»
(verhuurder)

«Contactpersoon.Volledige Naam»
(huurder)

Bijlagen:¹

- plattegrond/tekening van het gehuurde
- procesverbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- meting volgens.....
- algemene bepalingen
- bankgarantie
- milieuonderzoek
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel verhuurder
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel huurder
- kopie paspoort (rechtsgeldig vertegenwoordiger verhuurder)
- kopie paspoort (rechtsgeldig vertegenwoordiger huurder)

1) Aankruisen wat van toepassing is en eventueel aanvullen

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 2.1.

Handtekening huurder(s):