
HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE / BEDRIJFSRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

S.J. van Hooren woonachtig September 1944 straat 57 te Heerlen,

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX gevestigd **XXXXXXXXXXXXX** te **XXXXXXXXXXXXX** en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer **XXXXXXXXXXXXX**,

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Limburg onder nummer **XXXXXXXXXXXXX**

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de **Albert Thysstraat XX te 6471 WX Eygelshoven (Gemeente Kerkrade)** en kadastraal bekend: **Gemeente Kerkrade sectie P nummer 1398** welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen gearafaerde tekening en een door partijen gearafaerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen gearafaerde foto's.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **werkplaats en opslag t.b.v. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **1050 kg/m2**. **Indien huurder voornemens is voorzieningen c.q. een inrichting aan te brengen in het gehuurde waarvan hij verwacht of redelijkerwijs behoort te verwachten dat deze, in verband met de vloerbelasting, een nadelige invloed op de constructie van het gehuurde kan hebben dient huurder vooraf schriftelijk overleg te plegen met en toestemming te verkrijgen van de verhuurder.**

Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE/BEDRIJFSRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 03-54, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene

Paraaf verhuurder:

0

Paraaf huurder:

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 daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **3 jaar**, ingaande op **1 XXXXXXXXXX** en lopende tot en met **31 XXXXXXXXXX**.
- 3.2** Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **3 jaar**, derhalve tot en met **31 XXXXXXXXXX**. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **3 jaar**.
- 3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste **één jaar**.
- 3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **€ XXXXXX excl. btw / zonder btw** zegge XXXXXXXXXX euro.
- 4.2** Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder 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.
- 4.3** Het boekjaar van huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.
- 4.4** De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari** en voor het eerst met ingang van **1 januari XXXXXX** aangepast overeenkomstig 9.1 t/m 9.4 algemene bepalingen.
- 4.5** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.6.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- 4.6.2** Er 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 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op **20%** van de actuele huurprijs.
- 4.7** Per betaalperiode van **1 kalendermaand** bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- de huurprijs **€ XXXXX,= excl. / zonder btw**
zegge: XXXXXXXXXX euro.
- Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 XXXXXXXXXX**.
- 4.8** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in **4.7** 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. Op eerste verzoek van verhuurder machtigt huurder, door middel van afgifte van een schriftelijke machtiging verhuurder om van de bank/girorekening van huurder nr: XXXXXXXXXX van de ING Bank om maandelijks de verschuldigde huurpenningen ad **€ XXXXXX,= excl. / zonder btw** te vermeerderen met

de verhogingen krachtens indexering, te beginnen per 1 XXXXXXXXXX, over te maken op de bankrekening van verhuurder nr.: XXXXXXXXXX bij de **SNS Bank**

- 4.9** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen **zonder** omzetbelasting.
- 4.10** Indien huurder gedurende maximaal drie maanden de huurpenningen niet, niet volledig of te laat heeft betaald, partijen dat opvatten als ernstige wanprestatie en op grond daarvan de huurovereenkomst door verhuurder kan worden ontbonden, zonder dat huurder daarbij een beroep op een "therme de grace" toekomt.

Leveringen en diensten

- 5.** De leveringen en diensten worden allen door de huurder zelf verzorgd en komen geheel en al voor zijn rekening.

Borg

- 6.** 3 Maanden huur zijn door verhuurder ontvangen als borg bij de sleuteloverdracht ten bedrage van **€ XXXXXXXX,= zonder btw**
zegge: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Euro.

Beheerder

- 7.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **verhuurder zelf**.
- 7.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de verhuurder te verstaan.

Aanvullende bepalingen op het ROZ-model

- 8.1** Huurder dient gebreken die hij aan het gehuurde ontdekt onverwijld schriftelijk aan verhuurder mede te delen, bij gebreke waarvan huurder verplicht is alle schade te vergoeden die vanwege het gebrek aan het gehuurde wordt veroorzaakt. Onder die schade zijn tevens de kosten van herstel van de gebreken begrepen.
- 8.2** Indien huurder van verhuurder verlangt dat deze een gebrek herstelt dan dient huurder dit verlangen schriftelijk kenbaar te maken en verhuurder altijd een termijn van tenminste 10 dagen te gunnen om die werkzaamheden uit te voeren. Deze termijn vangt aan op het moment dat verhuurder het schriftelijke verzoek van huurder tot het verhelpen van het gebrek heeft ontvangen.
- 8.3** Art. 6.11.2.8 van de algemene bepalingen vervalt. In plaats daarvan komen partijen het navolgende overeen: "Huurder doet ten aanzien van door hem aan het gehuurde doorgevoerde veranderingen en toevoegingen die aan het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan worden gemaakt reeds hierbij uitdrukkelijk afstand van alle mogelijke rechten en aanspraken op vergoeding van de waarde en/of kosten van deze veranderingen en toevoegingen, een en ander in de ruimste zin des woords en waaronder tevens begrepen, doch niet uitsluitend alle rechten en aanspraken die voortvloeien uit artikel 6:212 BW. Dit geldt ook voor veranderingen en toevoegingen die met goedkeuring van verhuurder of vanwege de inhoud van een daartoe verkregen rechterlijke machtiging niet ongedaan behoeven te worden gemaakt."
- 8.4** Het is huurder niet toegestaan in geval van verwijdering van zaken het gehuurde te beschadigen. Mocht dergelijke schade dreigen dan dient verhuurder daarover door huurder schriftelijk te worden geïnformeerd en is verhuurder bevoegd, doch niet verplicht, van huurder te verlangen dat deze de zaken niet verwijderd. In dat geval is verhuurder nimmer aan huurder enige vergoeding voor de betreffende zaken verschuldigd.
- 8.5** In aanvulling op art. 6.11 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat huurder te allen tijde ervoor verantwoordelijk en aansprakelijk is dat bij de uitvoering van wijzigingen, veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde voldaan wordt aan alle ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat alle daartoe noodzakelijke vergunningen en toestemmingen (zoals die van de gemeente en brandweer) worden verkregen, terwijl de kosten van de wijzigingen, veranderingen

en toevoegingen te allen tijde voor huurders rekening zijn.

- 8.6** Verhuurder is nimmer aansprakelijk voor gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen en/of door huurder van zijn voorganger overgenomen zaken.
- 8.7** Aan het slot van art. 14.3 van de algemene bepalingen wordt de navolgende bijzin toegevoegd: "tenzij het werkzaamheden betreft als bedoeld in art. 14.1 van de algemene bepalingen."
- 8.8** 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 waterleidingstelsel van het gehuurde aanwezige legionella- en/of andere bacteriën.

Bijzondere bepalingen

Roerende zaken

- 9.** Het gehuurde is o.a. voorzien van een gasgestookte luchtverwarmings - installatie.

Reklame uitingen

- 10.** De Huurder zal met betrekking tot reclame-uitingen uitsluitend aan de buitenzijde van het gehuurde de door verhuurder gemaakte plaatsen hiervoor benutten. Eigen uitingen zullen alleen na overleg met verhuurder toegestaan zijn.

Herziening van de huurprijs naar de markt

- 11.1** Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 4.4 is elk der partijen bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de markt te verlangen. Die aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van **1 januari 2012** en vervolgens steeds na een periode van tenminste vijf jaar na de laatste huurprijsaanpassing aan de markt. Indien een partij van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt hij de andere partij daarvan door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst, in kennis uiterlijk 2 maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan. Deze herziening zal echter nooit verlaging van de huurprijs tot beneden het niveau van het gemiddelde van de huurprijs welke van kracht was in de drie huurjaren, direct voorafgaande aan het tijdstip van herziening tot gevolg kunnen hebben. Wanneer partijen binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving niet tot overeenstemming over de huurprijsaanpassing aan de markt zijn gekomen, is het hierna gestelde van toepassing.
- 11.2** Wanneer partijen binnen twee maanden na ontvangst van de hiervoor bedoelde kennisgeving niet tot overeenstemming over de huurprijsaanpassing aan de markt zijn gekomen, wordt die huurprijs vastgesteld door drie deskundigen. De deskundigen dienen de opdracht te krijgen om bij de huurprijsvaststelling rekening te houden met al hetgeen tussen partijen met betrekking tot het gehuurde is overeengekomen. Van deze drie deskundigen wordt door elk der partijen één aangewezen binnen veertien dagen nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij heeft bereikt. Een deskundige zal binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar moeten maken of hij deze aanvaardt. De derde deskundige wordt door deze beide deskundigen aangewezen binnen acht dagen nadat zij hun aanwijzing hebben aanvaard. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend bij gebreke van overeenstemming tussen de deskundigen over de vast te stellen huurprijs. Blijft een der partijen met de aanwijzing van een deskundige in gebreke of kunnen de beide aangewezen deskundigen niet tot overeenstemming over de aanwijzing van een derde komen, dan kan de meest gerede partij aan de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van het rayon waarin het gehuurde is gelegen de benoeming van de deskundige(n) vragen. Een partij draagt de kosten van de door of voor hem

aangewezen deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen elk voor de helft gedragen. De deskundigen krijgen opdracht hun rapport uit te brengen binnen zes weken nadat hun benoeming vaststaat.

Vrijwaring

12. Huurder vrijwaart verhuurder voor elke aansprakelijkheid met betrekking tot ARBO-eisen in relatie tot het voorgenomen gebruik danwel voorgenomen indeling.

Ingangsdatum en ingebruikname

13. NVT

Automatische overboeking

14. De verschuldigde huurpenningen dienen per maand, bij vooruitbetaling, te worden voldaan, per automatische overboeking, op de bankrekening van de verhuurder bij de **SNS Bank** te Heerlen op rekeningnummer **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Verbod plaatsing voorwerpen en toegang

15. Huurder is ermee bekend dat zich voor het gehuurde een toegangsweg bevindt. Huurder draagt er zorg voor dat door hem c.q. gebruikers van het gehuurde geen voertuigen, zoals fietsen, bromfietsen, motoren, automobielen en andere voertuigen, danwel dozen of andersoortige voorwerpen op het buitenterrein worden geplaatst.
16. Partijen komen overeen dat huurder aan verhuurder toegang zal verlenen tot het gehuurde, indien verhuurder daarom verzoekt, teneinde verhuurder in staat te stellen te controleren of huurder zijn verplichtingen als neergelegd in de huurovereenkomst nakomt, met name te controleren of huurder het gehuurde gebruikt overeenkomstig de overeengekomen bestemming.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats **Heerlen** datum

plaats **Heerlen** datum

.....
(handtekening verhuurder)

.....
(handtekening huurder)

.....
(handtekening huurder)

Bijlagen:

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte

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):