**HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE ex artikel 7:290 BW**

afgeleid van het standaard ROZ-model 2003.

DE ONDERGETEKENDEN:

1. [•], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te [•] en kantoorhoudende te ([•][•] aan het adres [•], ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [•], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [•], hierna te noemen: "**[Huurder]**";
2. [•], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te [•] en kantoorhoudende te ([•][•] aan het adres [•], ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [•], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [•], hierna te noemen: "**[Verhuurder]**";

de partijen 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**" en elk afzonderlijk tevens een "**Partij**"

komen het volgende overeen:

**ARTIKEL 1 - Het gehuurde, de bestemming en gebruik**

* 1. Deze huurovereenkomst heeft betrekking op de bedrijfsruim­te, hierna: “**het gehuurde**”, gelegen [*adres gehuurde*] en kadastraal bekend: gemeente [*naam gemeente*], sectie [*letter*], nummer [*nummer*], welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de aan deze overeenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde tekening(en) (Bijlage I) en een door partijen geparafeerde beschrijving van het gehuurde (Bijlage II), in welke bijlagen de staat van het gehuurde is beschreven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto´s.

De oppervlakte van het gehuurde bedraagt circa [*aantal*] m² b.v.o. (binnenmuurs), waarvan minimaal [*aantal*] geschikt als verkoopruimte, en minimaal [*aantal*] geschikt als magazijnruimte, en minimaal [*aantal*] geschikt als overige bijruimte.

Indien de definitieve verhuurbare vloeroppervlakte in totaal, of per etage, meer dan 3% afwijkt van de in deze overeenkomst vastgelegde oppervlakte, wordt het gehuurde geacht niet het overeengekomen genot te verschaffen en heeft huurder het recht de huurovereenkomst te ontbinden of de verschuldigde huur inclusief eventueel verschuldigde BTW en servicekosten naar evenredigheid te verminderen. Een eventuele overmaat geeft geen recht op meer huurvermeerdering.

* 1. Het gehuurde is als casco verhuurd, tenzij in artikel 8 of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen. Onder artikel 1 van de algemene bepalingen is vastgelegd hetgeen partijen onder “casco”  verstaan.
  2. Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als winkel­ruimte in de zin van artikel 7:290 BW, in overeenstemming met de bestaande en toekomstige formule van huurder en de aan haar gelieerde bedrijven, in de ruimste van het woord.
  3. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schrif­telijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.3.
  4. De hoogst toelaatbare belasting van de vloer(en) van het gehuurde bedraagt [*invullen*].

**ARTIKEL 2 -** **Voorwaarden**

* 1. Van deze overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 73/2003, 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 (Bijlage III).
  2. De algemene bepalingen waarnaar in artikel 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.

**ARTIKEL 3 - Duur, verlenging en opzegging**

* + 1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van [*aantal*] jaar, ingaande op [*datum*] en lopende tot en met [*datum*].
  1. Na het verstrijken van deze periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor [*aantal*] aansluitende optieperioden van ieder [*aantal*] jaar, tenzij huurder meedeelt geen gebruik te maken van haar optie of de huurovereenkomst opzegt tegen het einde van de in artikel 3.1 overeengekomen huurperiode dan wel tegen het einde van een volgende huurperiode.
  2. Deze huurovereenkomst wordt na afloop van de in artikel 3.1 en artikel 3.2. overeengekomen huurtermijnen voortgezet voor onbepaalde tijd.
  3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzeg­ging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.
  4. De overeenkomstig artikel 3.2 bedoelde mededeling van huurder, dat zij geen gebruik maakt van haar optie, vindt plaats met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.
  5. Opzegging c.q. de in artikel 3.2. bedoelde mededeling van huurder, dat zij geen gebruik maakt van haar optie, dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
  6. Artikel 7:296 lid 1 sub 2 BW, artikel 7:296 lid 4 BW jo 7:296 lid 1 sub 2 BW en artikel 7:296 lid 4 sub d BW en artikel 7:300 lid 3 jo artikel 7:296 lid 1 sub 2 BW, artikel 7:300 lid 3 jo 7:296 lid 4 jo 7:296 lid 1 sub 2 BW en artikel 7:300 lid 3 jo 7:296 lid 4 sub d BW zijn niet van toepassing.
  7. Artikel 7:310 BW is niet van toepassing.

**ARTIKEL 4 - Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

* 1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis EUR [*bedrag*](zegge: ).
  2. Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.
  3. 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.

Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

* 1. Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per (*maand invullen*) voor het eerst met ingang van (*jaartal invullen*) aangepast overeenkomstig artikel 9.1 van de  algemene bepalingen en met inachtneming van artikel 9.2, 9.5 en 9.6 van de algemene bepalingen.
  2. De verhuurder is niet gerechtigd om overeenkomstig artikel 7:303 en 7:304 BW een huurprijsvaststelling te vorderen.
  3. Artikel 9.3 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt: indien de huurprijs door partijen overeenkomstig artikel 9.2 van de algemene bepalingen opnieuw is vastgesteld vindt de eerstvolgende indexering plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, en wel volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de opnieuw overeenkomstig artikel 9.2 vastgestelde huurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
  4. In afwijking van artikel 9.4 van de algemene bepalingen, geldt dat de huurprijs niet wordt geïndexeerd indien de indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de aanvangshuurprijs.
  5. Een huurprijsverhoging, zowel na een indexering als na een vaststelling overeenkomstig artikel 9.2 van de algemene bepalingen en/of artikel 7:303 e.v. BW, zal nooit meer bedragen dan 4% van de laatst geldende huurprijs.
  6. De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepa­lingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschot­betalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
  7. De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
* de huurprijs;
* de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
* het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
  1. Artikel 19.3.a van de algemene bepalingen is niet van toepassing gedurende de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde. In plaats daarvan geldt: indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is de huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, gedurende de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde aan verhuurder verschuldigd een bedrag gelijk aan de niet meer als zodanig verschuldigde omzetbelasting.
  2. Na het verstrijken van de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting geldt artikel 19.3.a van de algemene bepalingen onverkort, behoudens artikel 19.3.a sub II van de algemene bepalingen.
  3. Per betaalperiode van één (1) kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

 - de huurprijs €

 - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege    
verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten

 -

totaal: €

zegge:

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 artikel 19.3.a van de algemene bepalingen.

* 1. 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  (datum) en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [*€* ]. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op [*datum*] .
  2. 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.
  3. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

**ARTIKEL 5 - Leveringen en diensten**

* 1. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

- [•]

- [•]

- [•]

* 1. Artikel 16.7 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt: verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, in overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen.

**ARTIKEL 6 - Bankgarantie**

Huurder stelt geen bankgarantie en/of geen concerngarantie en/of stort geen waarborgsom. Artikel 12 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

**ARTIKEL 7 - Beheerder**

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

**ARTIKEL 8 - Casco plus**

In aanvulling op de huur als casco behoort tot het gehuurde: [*bijvoorbeeld inventaris, keuken*]

**ARTIKEL 9 - Staat van het gehuurde**

De laatste zin van artikel 2 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

**ARTIKEL 10 - Definiëring begrip gebrek**

Artikel 3 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt: een gebrek is een gebrek in de zin der wet, d.w.z. een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

**ARTIKEL 11 - Gebruik**

De artikelen 6.1 en 6.4 van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

**ARTIKEL 12- Opschortende voorwaarde (overheidsvoorschriften en vergunningen)**

* 1. Deze huurovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde, dat huurder vóór (ingangsdatum huurovereenkomst) een onherroepelijke bouwvergunning en/of andere vergunning en/of ontheffing van overheidswege verkrijgt, die vereist is/zijn in verband met de uitoefening van het bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. Uitsluitend huurder komt een beroep toe op voormelde opschortende voorwaarde. Indien er op (datum) zicht is op afgifte van bedoelde vergunningen en/of ontheffingen binnen een redelijke termijn, zullen huurder en verhuurder in overleg treden, onverminderd het recht van huurder de voormelde opschortende voorwaarde in te roepen.
  2. De laatste zin van artikel 6.8.1 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt: indien de overeenkomstig artikel 6.8.1 van de algemene bepalingen vereiste ontheffingen en/of vergunningen gedurende de looptijd van deze overeenkomst worden geweigerd of ingetrokken, dan zal deze weigering of intrekking geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie jegens de verhuurder, tenzij deze weigering of intrekking is gelegen in de constructie of staat van het gehuurde en/of anderszins kan worden toegerekend aan enig handelen of nalaten van de verhuurder.

**ARTIKEL 13 -Milieu**

* 1. Verhuurder garandeert dat in het gehuurde geen voor de volksgezondheid schadelijke stoffen, waaronder asbest, aanwezig zijn, die het genot van het gehuurde en/of veranderingen of toevoegingen van het gehuurde belemmeren. De aanwezigheid van bedoelde voor de volksgezondheid schadelijke stoffen levert een gebrek op in de zin van artikel 10 van deze overeenkomst.

**ARTIKEL 14 - Aanbrengen veranderingen en toevoegingen**

* 1. De artikelen 6.13.2.1, 6.13.2.3, 6.13.2.4, 6.13.2.5 en 6.13.2.8 van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing.
  2. Huurder is gerechtigd zonder nadere toestemming van de verhuurder wijzigingen, voorzieningen, veranderingen en toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen.

**ARTIKEL 15 - Onderhuur**

 De artikelen 8.1 tot en met 8.3 van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

**ARTIKEL 16 - Einde huurovereenkomst en gebruik**

* 1. Artikel 10.1.1 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt: tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering en behoudens wijzigingen, voorzieningen, veranderingen en toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht. Bij gebreke van een proces verbaal van oplevering geldt dat de ruimte wordt opgeleverd waarin deze zich dan bevindt.

**ARTIKEL 17 - Schade en aansprakelijkheid**

* 1. Artikel 11.3 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
  2. Artikel 11.6 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
  3. Artikel 11.8 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt: verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder, of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen, behoudens en voor zover bedoelde omstandigheden aan de verhuurder kunnen worden toegerekend, hetgeen onder meer omvat het geval dat verhuurder geen geëigende maatregelen treft ter opheffing van bedoelde activiteiten en/of bedoelde belemmeringen.

**ARTIKEL 18 - Aanpassingen door of vanwege verhuurder**

Artikel 14 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

**ARTIKEL 19 - Betalingen**

Artikel 18.2 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt: telkens indien een partij een uit hoofde van de huurovereenkomst verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag heeft betaald, is deze partij aan de andere partij vanaf de vervaldag de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW over het te betalen bedrag verschuldigd.

**ARTIKEL 20 - Niet tijdige beschikbaarheid**

* 1. Naast hetgeen is bepaald is artikel 22.1 van de algemene bepalingen, is verhuurder aan huurder, na door de huurder in gebreke te zijn gesteld, een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500,00 per dag voor elke dag dat de verhuurder in verzuim is het gehuurde ter beschikking te stellen. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de huurder op schadevergoeding, voor zover de geleden schade de boete overtreft, en op nakoming.
  2. De artikelen 22.2 en 22.3 van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

**ARTIKEL 21 - Ingebrekestelling**

Een ingebrekestelling als bedoeld in deze overeenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven.

Bijlagen:

  I.          Tekening(en) van het gehuurde;

II.         Beschrijving van het gehuurde (+ evt. foto´s);

III.       Algemene Bepalingen;

ALDUS in [•]voud opgemaakt en getekend

|  |  |
| --- | --- |
| [•] | [•] |
| Door: | Door: |
| Datum: | Datum: |
| Plaats | Plaats: |

**GEBRUIKSVOORWAARDEN**

**VOORBEELDOVEREENKOMSTEN FLINCK ADVOCATEN**

Deze voorbeeldovereenkomst wordt u aangeboden door Flinck Advocaten onder de onderstaande voorwaarden. Door gebruik van deze voorbeeldovereenkomst verklaart de gebruiker kennis te hebben genomen van deze voorwaarden en hiermee (onvoorwaardelijk) in te stemmen.

Deze voorbeeldovereenkomst wordt kosteloos aangeboden en is voor strikt persoonlijk en niet-commercieel gebruik. Het is niet toegestaan deze informatie te kopiëren, distribueren, te verveelvoudigen, er afgeleide werken van te maken, over te dragen of te verkopen.

Hoewel de inhoud van deze voorbeeldovereenkomst zorgvuldig is gecontroleerd, is Flinck Advocaten op geen enkele wijze aansprakelijk voor schade (in welke vorm dan ook) als gevolg van het gebruik en/of zelfstandige invulling door de gebruiker van de voorbeeldovereenkomst en/of door de gebruiker genomen beslissingen die gebaseerd zijn op de in de voorbeeldovereenkomst opgenomen teksten. Flinck Advocaten is nimmer aansprakelijk voor (in)directe schade, daaronder begrepen bedrijfsschade, gevolg- of indirecte schade, ongeacht tengevolge van welke oorzaak – computervirussen en dergelijke daaronder begrepen -, onzorgvuldigheid of verzuim die schade in verband met de voorbeeldovereenkomst mocht zijn ontstaan.

Mocht u vragen hebben over bovenstaande, of heeft u hulp nodig bij het invullen van deze voorbeeldovereenkomst, dan kunt u contact opnemen met Flinck Advocaten via nummer 020 - 2610234 of kijk op de website [www.flinckadvocaten.nl](http://www.flinckadvocaten.nl/).

\* \* \*