

# Huurovereenkomst winkelruimte

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290a BW

Vuurwerkerweg 17  
1032 KN Amsterdam

---

## **HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE**

### **en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW**

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 15 augustus 2008 vastgesteld en op 25 augustus 2008 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 68/2008.  
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 de ROZ uitgesloten.

---

ONDERGETEKENDEN

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer: .  
omzetbelastingnummer: .

ZIJN OVEREENGEKOMEN

paraaf verhuurder:

2

paraaf huurder:

### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen

#### **Vuurwerkerweg 17, 1032 KN te Amsterdam**

kadastraal bekend Amsterdam, sectie K, onder nummer 6548, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening(en) en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen geparafeerde foto's.

Groot begane grond circa 674m<sup>2</sup>, 1<sup>e</sup> verdieping circa 214m<sup>2</sup>. Totaal circa 888m<sup>2</sup>.

**1.2** Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in 8 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 showroom-, winkelruimte en werkplaats ten behoeve van verkoop en onderhoud van tweewielers.

**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 **250 kg/m<sup>2</sup>**.

### Voorwaarden

**2.1** Van deze overeenkomst 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 20 augustus 2008 en aldaar ingeschreven onder nummer 67/2008, 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 overeenkomst is aangegaan voor de duur van **10 (tien) jaar**, ingaande op **1 april 2010** en lopende tot en met **31 maart 2020**.

**3.2** Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging tegen het einde van de in 3.1 genoemde (eerste) periode, wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende (tweede) periode van **5 (vijf) jaar**, derhalve van **1 april 2010** tot en met **31 maart 2025**.

**3.3** Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging tegen het einde van de in 3.2 genoemde (tweede) periode, wordt deze overeenkomst voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **5 (vijf) jaar**.

**3.4** Beëindiging van deze overeenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar, waarbij verhuurder de wettelijke opzeggingsgronden in acht dient te nemen.

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

**Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 50.000,--  
zegge: **vijftigduizend euro.**

**4.2** Partijen zijn een **met omzetbelasting belaste verhuur** overeengekomen.

**4.3** Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45 van de staatssecretaris van Financiën, zijnde een Besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571 (een volledige herdruk van het Besluit van 10 april 1996, nr. VB 96) en de overgangsregeling in verband met de herdruk van Mededeling 45, zijnde een Besluit van 24 maart 1999 nr. 99/586, 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.

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

**4.5** Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per **1 april** voor het eerst met ingang van **1 april 2011** aangepast in overeenstemming met 20.1 algemene bepalingen en met inachtneming van 20.2 tot en met 20.10 algemene bepalingen.

**4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met 21.1 tot en met 21.11 algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

**4.7.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- de servicekosten 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 22.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 22.1 sub a algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 4% van de actuele huurprijs.

**4.8** Per betaalperiode van **1 (één) kalendermaand** bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs	€ 4.166,66
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ 791,66
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten	€ 500,00
- de over de leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€ 95,00

totaal **€ 5.553,32**  
=====

zegge: **vijfduizend vijfhonderddrieënvijftig 32/100 euro.**

**4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 april 2010** tot en met **31 april 2010** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 5.553,32**. Dit bedrag is **inclusief** omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag per automatische overboeking voldoen vóór of op uiterlijk de 1<sup>e</sup> dag van elke maand op ten name van

**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.** Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: Verhuurder zal, door middel van tussenmeters, het verbruik van gas, water en elektra doorberekenen aan huurder.

#### **Bankgarantie**

**6.** Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op **€ 16.659,96**

zegge: **zestienduizend zeshonderdvijfennegentig 96/100 euro.**

In afwijking van het bepaalde in 12 Algemene Bepalingen zal huurder aan verhuurder in plaats van een bankgarantie een waarborgsom voldoen.

#### **Beheerder**

**7.1** Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_

**7.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

### **Casco plus**

8. In aanvulling op de huur als casco behoort tot het gehuurde:  
Niet van toepassing.

### **Bijzondere bepalingen**

9.1 Al hetgeen in deze overeenkomst en de algemene bepalingen is bepaald terzake van wijzigingen, veranderingen en toevoegingen aan/van het gehuurde en zaken die zich in het gehuurde bevinden geldt ook voor wijzigingen, veranderingen, toevoegingen en zaken die huurder van zijn voorganger heeft overgenomen respectievelijk door zijn voorganger zijn doorgevoerd.

#### **9.2 Energielabel (EPA-label)**

Het is huurder bekend en huurder gaat hiermee akkoord, dat het gehuurde geen Energielabel (EPA-label) heeft.

#### **9.3**

Aan Metaalbewerkerweg 3 en Vuurwerkerweg 17 zal, behalve huurder, geen fiets-, scooter- of motorzaak gevestigd worden.

#### **9.4**

Verhuurder zal de navolgende werkzaamheden uitvoeren in het gehuurde, voor rekening van verhuurder:

- De vloer in de showroom zal waterpas gemaakt worden, gelijk aan de hoogte aan de voorzijde van de showroom. De huidige bestrating zal opnieuw worden aangebracht;
- Er zal een stenen tussenwand aangebracht worden in de showroom;
- Tussenmeters voor energie zullen worden aangebracht;
- De voorgevel zal geschilderd worden. Kleurstelling en dergelijke volgens opgave huurder.

#### **9.5**

Huurder heeft toestemming om gebruik te maken van de achteringang.

De parkeervakken op het achterterrein mogen niet gebruikt worden om goederen uit te stallen. Parkeren voor eigen gebruik is wel toegestaan.

#### **9.6**

Huurder is voornemens een verbouwing aan de voorgevel uit te voeren (o.a. automatische toegangsdeur, inbraakwerend glas). Huurder zal zijn verbouwingsplan ter goedkeuring aan verhuurder voorleggen. Verhuurder zal deze verbouwing niet op onredelijke grond weigeren. Huurder mag deze wijzigingen bij einde huurovereenkomst om niet achterlaten.

### **Aanvulling c.q. wijziging Algemene Bepalingen**

#### **9.7**

In afwijking van artikel 6.4 Algemene Bepalingen zal verhuurder geen lichtreclame aanbrengen voor zichzelf of derden. Alleen de huurder zal lichtreclame op het dak kunnen aanbrengen, dit met de benodigde vergunningen van de gemeente Amsterdam.

#### **9.8**

In afwijking van artikel 10.1 toevoegen "een calamiteit is een voorval dat huurder direct in haar bedrijfsvoering in ernstige mate belemmert".

#### **9.9**

In afwijking van artikel 16.5 toevoegen "onderdeel van het renovatievoorstel is een compensatieregeling en terugkeeroptie voor huurder"

**9.9**

In afwijking van artikel 29.1. De huurindexeringsdatum zal wel wijzigen indien de huuringangsdatum verschuift.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud te Haarlem d.d. 2 februari 2010.

plaats

Wassenaar

datum

20 februari 2010

plaats

datum

**Bijlagen:**

- algemene bepalingen;
- tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte;
- proces-verbaal van oplevering.

Afzonderlijke handtekeningen van huurder 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 huurders

**Proces-verbaal van oplevering**

behorende bij de huurovereenkomst, ingaande op 1 april 2010 betreffende de verhuur en huur van bedrijfsruimte op de begane grond, gelegen:

**Metaalbewerkerweg 3, 1032 KW te Amsterdam**

tussen:

als "verhuurder"

en

als "huurder".

**Het gehuurde betreft:**

**Situatie:**

Gemeente : Amsterdam  
 Straat, huisnummer, postcode : Metaalbewerkerweg 3, 1032 KW  
 Kadastraal bekend : Amsterdam, sectie K, onder nummer 6548

**Algemene gegevens:**

Meterstand gas :  
 Meterstand elektriciteit :  
 Meterstand water :

**Toestand bij begin huur:**

	Goed	Matig	Slecht	N.v.t.	Opmerkingen
<b>Terrein</b>					
Parkeerplaatsen, verharding	X				
Afschelding, hek, toegangscontrole	X				
Slagboom, fietsenstalling				X	
Containerruimte, traforuimte				X	
Bewegwijzering				X	
Terreinverlichting				X	
Tuin, vijver, plantenbakken				X	



	Goed	Matig	Slecht	N.v.t.	Opmerkingen
<b>Gebouw</b>					
Gevelmateriaal		X			
Beglazing		X			
Zonwering				X	
Dakopbouw				X	
Lulfel				X	
Hang- en sluitwerk	X				
Brievenbussen, intercom				X	
Bewegwijzering				X	
Gebouwverlichting				X	

	Goed	Matig	Slecht	N.v.t.	Opmerkingen
<b>Ingang</b>					
Balie				X	
Plafondafwerking, armaturen		X			
Vloerafwerking		X			
Wandafwerking		X			
Bewegwijzering				X	
Verslering zoals bloembakken				X	
Kunstwerken Kunst				X	

	Goed	Matig	Slecht	N.v.t.	Opmerkingen
<b>Trappenhuizen</b>					
Materiaal trap c.q. bekleding				X	
Verlichting				X	
Eventuele verslering				X	

	Goed	Matig	Slecht	N.v.t.	Opmerkingen
<b>Ruimten</b>					
Deuren		X			
Scheidingswanden		X			
Armaturen, roosters, plafonds		X			
Radiatoren				X	
Vensterbanken, plinten				X	
Vloerbedekking				X	
Elektra, telefoon				X	
Computeraansluitingen				X	
Zonwering binnen				X	

	Goed	Matig	Slecht	N.v.t.	Opmerkingen
<b>Installaties</b>					
Glazenwasinstallatie				X	
Sprinklerinstallatie				X	
Bewaking/alarm				X	
Lift				X	
CV (meters, overwerkschakeling)				X	
Warmwatervoorziening, boiler				X	
Luchtverversing/airconditioning				X	
Topkoeling				X	
Hydrofoor				X	
Brand meldinstallatie				X	
Noodstroomvoorziening				X	
Groepenkast				X	
Telefooninstallatie				X	

	Goed	Matig	Slecht	N.v.t.	Opmerkingen
<b>Overige ruimten</b>					
Toiletten, uitrusting				X	
Toiletten				X	
Keuken, pantry, garderobe				X	

**Definities:**

Goed: geen noodzakelijk onderhoud; acceptabel  
 Matig: schoonmaak/onderhoud noodzakelijk; niet acceptabel  
 Slecht: reparatie/vervanging noodzakelijk; niet acceptabel

Bestaande uit 3 pagina's.

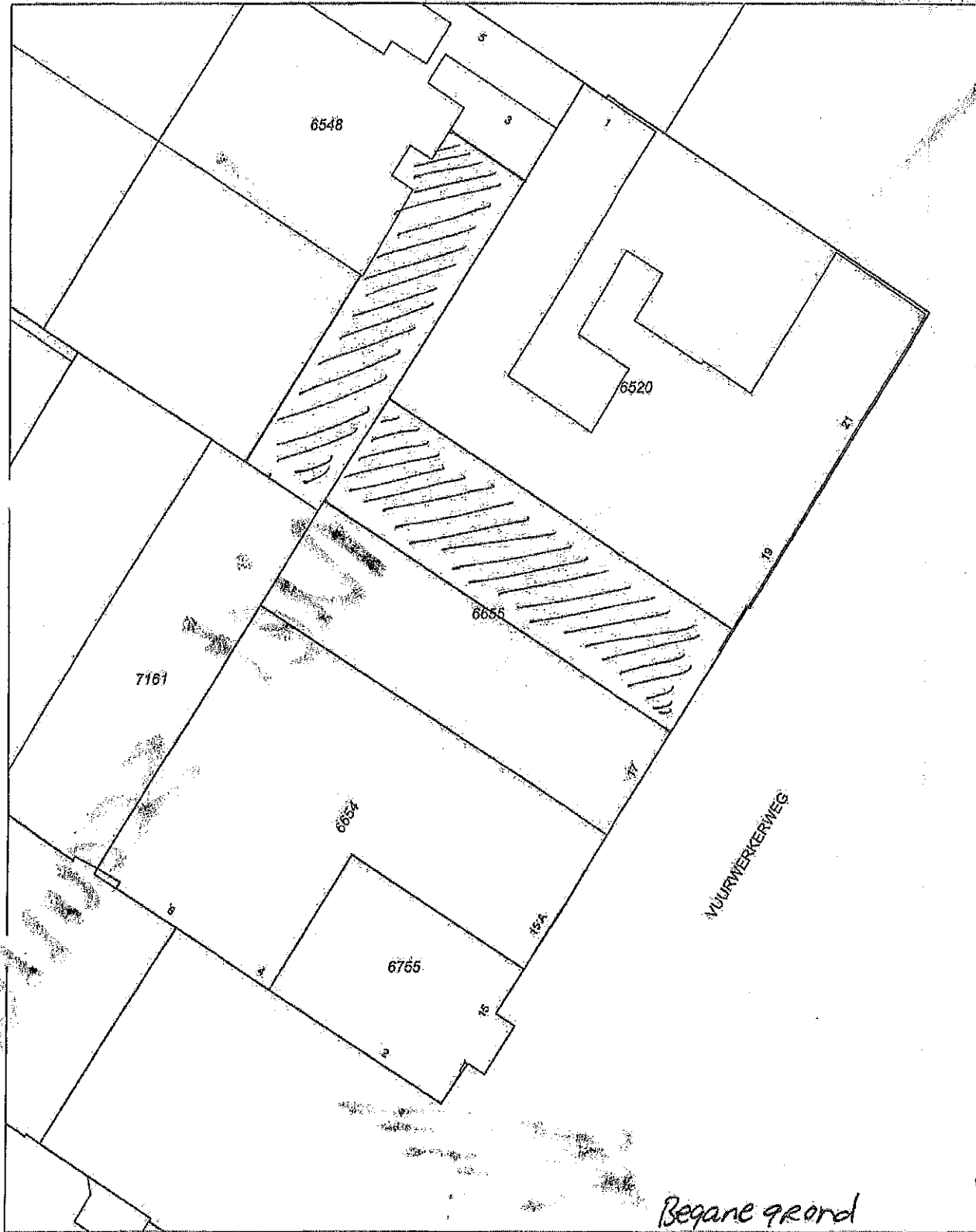


Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		AMSTERDAM K
23	Huisnummer	Sectie		K
—	Kadastrale grens	Perceel	6655	
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluidend uittreksel, AMSTERDAM, 13 februari 2008  
 Da. bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Sectie	K
—	Kadastrale grens	Perceel	6655
—	Bebauwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluidend uittreksel, AMSTERDAM, 13 februari 2008  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

