
HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 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

hierna te noemen 'verhuurder',

en

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer:
omzetbelastingnummer:.....

ZIJN OVEREENGEKOMEN

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Kerngegevens huurovereenkomst

Object/gehuurde : Metaalbewerkerweg 3, Hal 2, 1032 KW Amsterdam

Verhuurder :

Huurder :

Huurtermijn : 5 jaar

Huuringangsdatum : 1 januari 2013

Eerste huurbetaling : 1 april 2013

Verlenging : 5 jaar

Opzegtermijn : 12 maanden

Huurprijs : € 24.000,-- per jaar

BTW over huurprijs : ja

Servicekosten : € 300,-- per maand te vermeerderen met BTW *aparte nota!*

Betaaltermijn : per maand bij vooruitbetaling

Markthuurgprijsherziening : ja, zie artikel 8

Indexering : ja, jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100)

Bankgarantie : ten bedrage van 3 maanden huur en servicekosten vermeerderd met de omzetbelasting

Beheerder :

Bijzonder bepalingen : zie artikel 9.1 t/m 9.6

Het gehuurde, bestemming

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

Metaalbewerkerweg 3, 1032 KW te Amsterdam

kadastraal bekend gemeente Amsterdam K K, onder nummer 6548,
Welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 foto's.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **bedrijfsruimte ten behoeve van interieurbouwbedrijf**.

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 voor de begane grond **zoveel als niet meer dan bouwkundig toegestaan**.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW, gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.

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 **5 (vijf) jaar**, ingaande op **1 januari 2013** en lopende tot en met **31 december 2017**.

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **5 (vijf) jaar**, derhalve tot en met **31 december 2022**.

Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **5 jaar**.

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste **12 (twaalf) maanden**.

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 € 24.000,--
Zegge: **vierentwintigduizend 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 zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 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.

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

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari** voor het eerst met ingang van **1 januari 2014** aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.

4.6 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.

4.7.1 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;
- de over de leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

4.7.2 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 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 **21%** van de actuele huurprijs.

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

- de huurprijs	€ 2.000,00
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ 420,00
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten	€ 300,00
- de over de leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€ 63,00

totaal € 2.783,00

=====

zegge: **tweeduizend zeventhonderd drieëntachtig euro.**

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder voor de servicekosten betrekking op de periode van **1 januari 2013** tot en met **31 januari 2013** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 363,-**.

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 **1 januari 2013** en vervolgens de 1^e dag van elke maand op bankrekeningnummer **. Vanaf 1 april 2013 is het verschuldigde bedrag € 2.783,-**.

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.

Leveringen en diensten

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen: Verhuurder zal, door middel van tussentellers, 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 **€ 8.349,-**

zegge: **achtduizend driehonderd negenenvieertig euro.**

In afwijking van het bepaalde in 12 Algemene Bepalingen mag huurder aan verhuurder in plaats van een bankgarantie een waarborgsom voldoen. Over deze waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op telefoonnummer

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.

Bijzondere bepalingen

8. Markthuurprijsherziening

8.1 Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 4.5 is elk der partijen **bevoegd** om herziening van de huurprijs aan de markt te verlangen.

8.2 Deze aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van **5 jaar na huuringangsdatum** en vervolgens steeds na een periode van tenminste **5 jaar** na de laatste huurprijsherziening aan de markt.

8.3 Indien een partij van deze bevoegdheid gebruik wil maken **stelt hij de andere partij daarvan, door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, in kennis uiterlijk zes maanden** voor de datum waarom de herziene huurprijs moet ingaan. Wanneer partijen binnen twee maanden **na ontvangst van de kennisgeving niet tot overeenstemming over de huurprijsherziening aan de markt zijn gekomen**, wordt de 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 en met de omstandigheden van het geval, zoals de ligging, grootte, indeling en kwaliteit van het gehuurde en de voorzieningen in en om het gehuurde, alsmede met de onderling overeengekomen of door de rechter vastgestelde huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten.

Van de 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 beiden 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 door partijen 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 waaronder 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 de opdracht hun rapport uit te brengen binnen zes weken nadat hun benoeming vaststaat.

8.4 Indien de huurprijs overeenkomstig dit artikel is herzien, vindt de onder artikel 4.5 bedoelde huurprijsaanpassing voor het eerst plaats één jaar nadat de huurprijsherziening volgens dit artikel aan de markt is ingegaan en zo vervolgens telkenjare, onder toepassing van de formule zoals aangegeven in artikel 9 van de algemene bepalingen.

~~**8.5** De huurprijs wordt niet herzien indien de herziening zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende huurprijs.~~

Aanvullende 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 Onder verwijzing naar artikel 6.6 van de Algemene Bepalingen, verkrijgt huurder de sleutel van het gehuurde, nadat de bankgarantie door verhuurder is ontvangen, de eerste termijn is betaald en de huurcontracten zijn getekend.

9.4 Onder verwijzing naar artikel 6.7.1 van de Algemene Bepalingen zijn alle risico's met betrekking tot de verkrijging van de voor de bedrijfsuitoefening van huurder benodigde vergunningen voor rekening en risico van huurder.

9.5 Huurder staat er jegens verhuurder uitdrukkelijk voor in dat:

- in het gehuurde geen handel in verdovende 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 afgegeven, zullen worden gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, verwerkt, afgeleverd, verstrekt of vervaardigd dan wel aanwezig zijn, dit alles genomen in de ruimste zin van het woord.

Huurder is ermee bekend dat zonder dit beding de onderhavige overeenkomst niet zou zijn aangegaan en komt bij deze overeen dat een handelen in strijd met dit beding, verhuurder het recht geeft de huurovereenkomst te beëindigen zonder terugbetaling van de waarborgsom c.q. bankgarantie. Bij een bankgarantie zal het bedrag van de bankgarantie door verhuurder bij de bank opgenomen worden.

De verhuurder is te allen tijde bevoegd om een toegangscontrole te eisen. Binnen 24 uur na het doen van het verzoek heeft de verhuurder de mogelijkheid om zichzelf toegang tot het gehuurde te verschaffen.

9.6 Verhuurder verleent huurder een huurvrije periode van 3 maanden te weten van 1 januari 2013 tot en met 31 maart 2013. Gedurende deze periode is huurder wel de servicekosten verschuldigd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud te Amsterdam, d.d.

Bijlagen:

- proces-verbaal van oplevering;
- uittreksel KvK;
- legitimatie;
- algemene bepalingen.

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):

paraaf huurder

b

paraaf verhuurder