
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 gedeponneerd 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.

ONDERGETEKENDEN

1](**NAAM VERHUURDER**), gevestigd te (**WOONPLAATS**), hierna te noemen '**Verhuurder**', ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer (**KVK-NUMMER**), vertegenwoordigd door (**NAAM VERHUURDER**).

EN

2](**NAAM HUURDER**), gevestigd te (**WOONPLAATS**), hierna te noemen '**Huurder**', ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer (**KVK-NUMMER**) vertegenwoordigd door (**NAAM VERHUURDER**).

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

1. Verhuurder is sinds (**DATUM**) eigenaar van het voormalige schoolgebouw aan de (**ADRES**) in (**WOONPLAATS**).
2. Verhuurder wil (**NAAM GEHUURDE**) transformeren naar een gastvrije locatie met ruimte voor ontmoeting en uiteenlopende (creërende) activiteiten. Kortweg: 'meet & make'.
3. De toekomst van (**NAAM GEHUURDE**) wordt overeenkomstig de Visie en Huisregels ingevuld (bijlage 1).
4. Huurder onderschrijft Visie en Huisregels en is zich ervan bewust dat (**NAAM GEHUURDE**) meer is dan een bedrijfsverzamelgebouw.
5. Partijen hebben de uitgangspunten voor een huurovereenkomst al eerder met elkaar vastgelegd in een huurintentieovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de(**ADRES**) kadastraal bekend (**KADASTERNUMMER**) ter grootte van in totaal (**M2**) verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.). Het gehuurde is nader aangeduid bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde ruimtestaat met plattegronden. Zie [bijlage 2](#).

Het gehuurde wordt opgeleverd in de bestaande staat. De nog door Verhuurder uit te voeren werkzaamheden staan beschreven in [Bijlage 3](#) en worden uitgevoerd voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurperiode.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als een gedeeld atelier en aanverwante activiteiten.

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 wel een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde. Zie bijlage 4.

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.

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”, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 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 (Bijlage 4).

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.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **(DATUM)**, hierna ‘ingangsdatum’ en is aangegaan voor een periode van **(JAAR)** en loopt 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 door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een nader te bepalen periode.

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 of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van zes maanden.

3.4 Opzegging dient te geschieden per (digitaal) aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis €....

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van **(DATUM)** tot en met **(DATUM)**.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per **(DATUM)** voor het eerst met ingang van **(DATUM)** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 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 deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten: Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs: €....het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting :€....- totaal: €....

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de maand februari en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op de eerste dag van genoemde maand.

4.10 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. Daartoe verstuurt Verhuurder maandelijks een factuur naar Huurder.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van zaken en diensten verzorgd waarvan een niet limitatief overzicht van de te verwachten kosten van levering zaken en diensten is opgenomen in Bijlage 5.

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.

Zekerheden

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum: een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van €...

6.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **(NAAM BEHEERDER)**('Beheerder').

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.

Incentives

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

Asbest/Milieu

9.1 Aan Verhuurder is niet bekend 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 Aan Verhuurder is niet bekend 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.

Duurzaamheid/Green lease

10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

(mede)gebruik

11.1 Huurder heeft het recht op medegebruik van de kelder (uitsluitend voor opslag doeleinden), de verkeersruimten, de sanitaire voorzieningen, de buurttuin, de stallingsruimte voor fietsen en de (zeven) parkeerplaatsen op eigen terrein.

11.2 De aard en omvang van het gebruik van de kelder dient te worden voorgelegd aan de Beheerder en mag pas in (gedeeltelijk) gebruik worden genomen na goedkeuring van Beheerder. Huurder volgt instructies van Beheerder met betrekking tot de aard en omvang van dit gebruik onmiddellijk op.

11.3 Huurder heeft geen exclusief recht op een parkeerplaats. Huurder heeft enkel en alleen het recht op medegebruik en zal een parkeerplaats uitsluitend gebruiken voor zakelijke doeleinden en de plaats nooit langer dan 24 uur aaneengesloten in gebruik hebben.

Gedeeltelijke onderhuur

12.1 In afwijking van artikel 6.1 algemene bepalingen is het Huurder (wel) toegestaan het gehuurde *gedeeltelijk* onder te verhuren aan derden met als voorwaarde dat deze derde een vergelijkbare bedrijfsactiviteit uitvoert als Huurder. Huurder legt de onderhuurovereenkomst ter goedkeuring voor aan Verhuurder alvorens de onderhuurovereenkomst wordt gesloten. Huurder waarborgt dat het gehuurde ook in het geval van onderhuur volledig verzekerd is c.q. blijft en de juridische en financiële risico's (zoveel als mogelijk) bij onderhuurder worden gelegd.

12.2 In het geval tot gedeeltelijke onderverhuur wordt overgegaan op initiatief van of namens Verhuurder, draagt Verhuurder 50% van de daarmee te realiseren huuropbrengst af aan Huurder.

Toegang en controle

13.1 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie.

13.2 Huurder ontvangt twee sleutels of elektronische ontgrendeling voorziening (app) voor hek en voordeur van **(NAAM GEHUURDE)** en twee sleutels van het gehuurde. Extra sleutels kunnen worden verkregen tegen meerkosten.

Wet bescherming persoonsgegevens

14.1 Artikel 30 van de algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:
Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) Huurder worden door Verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet.

Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door Verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

Betrokkenen hebben het recht de Verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

Verzekering(en)

15.1 Huurder is verplicht een genoegzame verzekering tegen bedrijfs-, inboedel- en eventueel glasschade af te sluiten en door regelmatige premiebetaling te handhaven. Op eerste verzoek van Verhuurder verstrekt Huurder een kopie van de polis(sen).

Belastingen

16.1 Alle zogenaamde gebruikersbelastingen komen voor rekening en risico van Huurder. In dit verband verwijst Verhuurder naar artikel 20 van de algemene bepalingen.

Ontbindende voorwaarde

17.1 Deze overeenkomst zal ontbonden kunnen worden door Verhuurder indien de beoogde afwijking van het bestemmingsplan van **(NAAM GEHUURDE)** conform Visie en Huisregels door de gemeente **(NAAM GEHUURDE)** niet wordt toegestaan c.q. vergund. Ontbinding door Verhuurder kan tevens plaatsvinden indien en zodra onherroepelijk is geworden dat de omgevingsvergunning voor **(NAAM GEHUURDE)** niet wordt verleend. Huurder kan in geval van ontbinding jegens Verhuurder geen aanspraak maken op schadevergoeding, noch op vergoeding van de ten deze gemaakte kosten.

17.2 Een beroep op één van deze ontbindingsmogelijkheden, dient Verhuurder schriftelijk kenbaar te maken.

Aldus opgemaakt en ondertekend

Namens Huurder

plaats:

datum:

handtekening(en):

Namens

Verhuurder

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Bijlage 1: Visie en Huisregels

Bijlage 2: Ruimtestaat met plattegronden.

Bijlage 3: overzicht werkzaamheden Verhuurder

Bijlage 4: energielabel.

Bijlage 5: overzicht levering van zaken en diensten

Bijlage 6: uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.

Bijlage 7: kopie paspoort rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder.

Separate bijlagen:

- Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte
- kopie paspoort rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder

Afzonderlijke handtekening van Huurder 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 artikel 2.1.

Handtekening Huurder:

