

HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

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',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, bestaande uit:
de bedrijfsruimte (appartementenrecht met recht van uitsluitend gebruik) op de begane grond, met kelderruimte in het souterrain en het recht van overweg en overpad teneinde de kelderruimte vanaf de straat te kunnen bereiken,
hierna 'het gehuurde' genoemd,

gelegen aan Pancratiusstraat 26 te 6411 KC Heerlen.

welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering waarin een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld door partijen geparafeerde foto's.

- 1.2 Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in 8 of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

Q M

- 1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als Winkelruimte of Bedrijfsruimte conform het toegestaan gebruik binnen het vigerende bestemmingsplan, in het bijzonder als vermeld in huurders uittreksel van de Kamer van Koophandel als bijgevoegd in de bijlage doch uitsluitend voor zover dit publiekrechtelijk is toegestaan in het gehuurde:
 Winkels in school- en kantoorbehoeften
 Verhuur van overige consumentenartikelen n.e.g.
 Hervullen van inkt- en tonercartridges en verkoop van aanverwante artikelen.
 Verhuur in party materialen zoals partytenten en sta tafels.
 Tevens verkoop van aanverwante artikelen.
 Evenementenorganisatie.
- 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/m².

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', 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.
- 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 2 jaar, ingaande op 1 mei 2014 en lopende tot en met 30 april 2016.
- 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 30 april 2019.
 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 6 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 € 9000,-
 zegge: negenduizend 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, 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 01 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 01 juli voor het eerst met ingang van 01 juli 2015 aangepast overeenkomstig 9.1 algemene bepalingen en met inachtneming van 9.2 tot en met 9.6 algemene bepalingen.
- 4.6 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.
- 4.7.1 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 met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
 - maandelijks bijdrage in de servicekosten groot € 135,- (per 01-05-2014)
- 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 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 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst
- | | |
|--|-------------|
| - de huurprijs | € 750,- |
| - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten | € nihil |
| - Servicekosten VVE | € 135,- |
|
totaal |
€ 885,- |

zegge: Achthonderd vijf en tachtig euro

- 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 19.3.a algemene bepalingen.
- 4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 01-05-2014 tot en met 31-05-2014 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 1042,50 (zegge duizend twee en veertig Euro 50/100).
- 4.10 Dit bedrag is inclusief omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 01-05-2014. 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 - geen bijzondere leveringen of diensten.

Bankgarantie

6. Het in 28.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie/waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € 2.085,- (zegge twee duizend vijf en tachtig Euro)

Beheerder

- 7.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op Verhuurder of een door verhuurder aan te wijzen beheerder.
- 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: In het gehuurde is een huurboiler geïnstalleerd. Huurder dient de huurovereenkomst op zijn naam (en voor zijn rekening) over te nemen.

1 MP

Bijzondere bepalingen

9. Op voorwaarde dat huurder de waarborgsom als bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst, contant of per bankoverschrijving voldoet aan verhuurder vóór 01-03-2014 verkrijgt huurder de sleutel en daarmee toestemming tot toegang en gebruik van het gehuurde per 01-03-2014, doch uitsluitend voor zover de toegang tot doel heeft de beoogde huurbestemming als bedoeld in artikel 1.3. te kunnen realiseren middels verbouwing, het opnemen van maten en het plaatsen van promotiemateriaal.

10. Huurpenningen:

De huurpenningen worden automatisch geïncasseerd door Thuis en Partners, advocatenkantoor te Heerlen. Huurder ondertekent de daartoe benodigde "Machtiging ter incasso" welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 3-voud

plaats

datum

Heerlen 27/02/14

(handtekening verhuurder)

plaats

datum

Heerlen 28/02/14

(handtekening huurder)

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering
- bankgarantie
-
-
-

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) 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 huurder(s)

ma

¹⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.