

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl
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 ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1] [redacted] beheer ten deze handelend als mondeling gevolmachtigde van de eigenaar Huize
Rijnstroom B.V.

[gevestigd/wonende*] te
[redacted]

hierna te noemen 'verhuurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer: **33297581**

vertegenwoordigd door [redacted]

EN

2] [redacted]

[gevestigd/wonende*] te [redacted]

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer [redacted]

omzetbelastingnummer [redacted]

vertegenwoordigd door [redacted]

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de [bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek/ bedrijfsruimte*], hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Ten Katestraat 7-parterre, 1053 BV Amsterdam

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf verhuurder



paraaf huurder



kadastraal bekend **Amsterdam TT 6785 A1** welke ruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze huurovereenkomst 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.

1.2 Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst 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 **kapperszaak**.

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** (door huurder zelf na te rekenen)

1.6 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **[wel/niet*]** een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.7 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen 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 WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW'**, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, 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 huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van **vijf jaar**, ingaande op **1 juli 2016** (hierna "ingangsdatum") en lopende tot en met **30 juni 2021**

3.2 Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **[uitsluitend huurder /huurder of verhuurder*]** in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor een aansluitende periode van **vijf jaar**.

3.3 Na ommekomst van de in 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor **[aansluitende periode[n*] van telkens één jaar*] of [onbepaalde tijd*]**.

3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats 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, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

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

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 13.237,68 excl. btw.** [zegge: **dertienduizendtweehonderdzevenendertig euro en achtenzestig cent**]

4.2 Partijen zijn een niet met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 19 van de algemene bepalingen en over de promotiebijdrage zoals bepaald in artikel 6 van de huurovereenkomst in artikel 8 van de algemene bepalingen.

Huurder verklaart door ondertekening van deze 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 **1-1** tot en met **31-12**

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf verhuurder



paraaf huurder

4.5 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 juli voor het eerst met ingang van 1 juli 2017 aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.

4.6.1 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met artikelen 19.1 tot en met 19.10 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.6.2 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt bepaald in overeenstemming met artikel 6 van de huurovereenkomst en artikel 8 van de algemene bepalingen.

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 20.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 20.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op nvt % van de actuele huurprijs.

4.8 Per betaalperiode van één kalendermaand(en) bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst - de huurprijs á € 1.103,14 [zegge: elfhonderd drie euro en veertien cent] 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 4.7.2 en artikel 20.1 van de algemene bepalingen.

4.9 De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van 1 juli 2016 tot en met 31 juli 2016. Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt € 1.103,14, te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 juli.

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

5.1 Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
GEEN

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Promotiebijdrage

~~6.1 De promotiebijdrage bedraagt op ingangsdatum op jaarbasis €..... en zal jaarlijks, gerekend vanaf het moment dat er een jaar verstreken is dat de promotiebijdrage voor het laatst is vastgesteld, worden geïndexeerd in overeenstemming met artikel 18 van de algemene bepalingen~~

~~6.2. Verhuurder is bevoegd na overleg met de winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in artikel 8.1 van de algemene bepalingen dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in artikel 4.8 van de huurovereenkomst genoemde promotiebijdrage jaarlijks opnieuw vast te stellen.~~

Bankgarantie/waarborgsom

7.1 Het in artikel 26.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de [bankgarantie/waarborgsom*] is vastgesteld op € 3.075,- [zegge: drieduizendvijfenzeventig euro].

7.2 Over de waarborgsom wordt [wel/geen*] rente vergoed.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf verhuurder



paraaf huurder

Beheerder

8.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op

Boersma Vastgoed Beheer, Rijnstraat 7, 1078 PT Amsterdam tel: 020-4680515 (tussen 9.00 uur en 12.00 uur), info@boersmavastgoedbeheer.nl

8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging, met de beheerder te verstaan.

Casco

9.1 In aanvulling/afwijking op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde:.....

Voorzieningen door verhuurder

10.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt:

10.2 De voorzieningen als genoemd in 10.1 maken na aanbrengen **[wel/geen*]** deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder **[wel/niet*]** te zijn verwijderd.

10.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 10.1 geldt **[het bepaalde in artikel 12.3 van de algemene bepalingen*]**

Voorzieningen door huurder

11.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt: **n.v.t.**

11.2 De voorzieningen als genoemd in 11.1 maken na aanbrengen **[wel/geen*]** deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder **[wel/niet*]** te zijn verwijderd.

11.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt **het bepaalde in artikel 12.4 van de algemene bepalingen.**

Asbest

12 ~~[Aan verhuurder is niet bekend /Aan-huurder is bekend*]~~ dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van verhuurder ten aanzien hiervan.

Duurzaamheid/Green lease

13 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde cq te formuleren doelstellingen.

Bijzondere bepalingen

14.1 Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op banknummer NL82INGB 0007740017 ten name van Boersma Vastgoed Beheer te Amsterdam.

14.2 Alle onderhoud binnen inclusief alle technische installaties is voor rekening huurder.

14.4 Huurder aanvaardt het gehuurde in de staat waarin deze zich thans bevindt

14.5 Huurder is met het gehuurde voldoende bekend en verlangt hiervan geen nadere beschrijving.

14.5 Dit huurcontract zal ingaan onder de opschortende voorwaarden dat de huidige huurder de heer H. Chadli zijn huidige huurcontract opzegt per 1-7-2016. Indien het gehuurde niet zal worden opgeleverd aan huurder per 1-7-2016, is verhuurder hiervoor niet aansprakelijk. Er zullen geen kosten hiervoor door huurder worden verlangd.

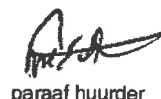
14.6 Huurder dient zelf voor de benodigde vergunning zorg te dragen, verhuurder is hiervoor niet aansprakelijk

14.7 Markthuurprijsaanpassing

Onverminderd een jaarlijkse huurprijsaanpassing is elk der partijen bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de markt te verlangen. De aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden 5 jaar na ingangsdatum huurcontract en vervolgens steeds na een periode van tenminste 5 jaar na de laatste huurprijsaanpassingen aan de markt.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf verhuurder



paraaf huurder

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

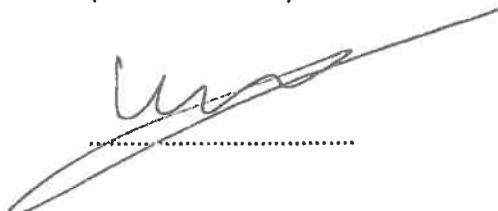
plaats Amsterdam

datum

20-6-2016

M. Langelaar

(naam verhuurder)



(handtekening verhuurder)

plaats Amsterdam

datum...18-6-2016

J. Msaki

(naam huurder)



(handtekening huurder)

Bijlagen:

- ☐ algemene bepalingen
- ☒ tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte
- ☒ proces-verbaal van oplevering (te toevoegen ten tijde van oplevering)
- ☒ bankgarantie
- ☒ energiestatificaat
- ☐ uittreksel kamer van koophandel (wordt nader opgestuurd)
- ☐ legitimatie huurder
- ☐ Afschrift basisadministratie persoonsgegevens

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[en*] huurder[s*]



Dit contract vervangt het contract ingaande 1-5-2011 met allonge nr. 1 getekend op 15-8-2011. Oude huurder ziet af van verantwoordelijkheden en verrekend waarborgsom met nieuwe huurder. Nieuwe huurder accepteert overname van ruimte als in huidige staat van oude huurder. De heer H. Chadli zegt hierbij het oude huurcontract op per 1-7-2016.

plaats Amsterdam

datum

18-6-2016

H. Chadli

(naam oude huurder)



(handtekening oude huurder)

plaats Amsterdam

datum...18-6-2016

J. Msaki

(naam nieuwe huurder)



(handtekening nieuwe huurder)

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.



