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 gedeponeerd 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]

[~~gevestigd~~/wonende] te [redacted]

hierna te noemen '**verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **N.V.T.**

vertegenwoordigd door [redacted]

EN

2] **Kimmy's Boutique**

[~~gevestigd~~/wonende] te [redacted]

hierna te noemen '**huurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **34181557**

omzetbelastingnummer **N.V.T.**

vertegenwoordigd door [redacted]

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING
Huurder zal het gehuurde gebruiken als winkelruimte voor de verkoop van kleding, schoenen en accessoires.

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 **Pa Verkuijllaan 41, 1171 EA Badhoevedorp (begane grond).**
kadastraal bekend **Gemeente Haarlemmermeer, sectie H, perceelnummer 5748 (begane grond)** 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 **winkelruimte voor de verkoop van kleding, schoenen en accessoires.**
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 **n.v.t.** kN/m².
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 **2** jaar, ingaande op **1 mei 2017** (hierna" ingangsdatum") en lopende tot en met **30 april 2019**.
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 **3** 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 5 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 **€ 18.000,00**
[zegge: **achttienduizend euro**]
4.2 ~~Partijen zijn een 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 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 mei** voor het eerst met ingang van **1 mei 2018** 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.

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

paraaf verhuurder

paraaf huurder

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;~~
~~- de promotiebijdrage 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 **n.v.t** % van de actuele huurprijs.
4.8 Per betaalperiode van **3** kalendermaand(en) bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst

- de huurprijs	**€ 4.500,00**
~~- het voorschot op de servicekosten~~	€
~~-de promotiebijdrage~~	€
-	

Totaal **€ 4.500,00**
[zegge: **vijfenveertighonderd 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 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 mei 2017** tot en met **30 juni 2017.**
Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt **€ 3000,00** , ~~te vermeerderen met omzetbelasting~~. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **17 april 2017. (rek.nr. NL50 INGB 0668 5400 95, dhr van Ek)**
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:
n.v.t.
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 **€ 1.500,00** [zegge: **eenduizendvijfhonderd euro**] [redacted]
Huurder zal dit bedrag voldoen voor 17 april 2017
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 **eigenaar.**
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 op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde: **toiletunit, keukenblok, cv installatie, zwevend plafond, lichtarmaturen, dekvloer, meterkast, winkelpui. Onderhoud, herstel, vervanging voor rekening huurder**
9.2 In afwijking op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren niet tot het gehuurde: **n.v.t**

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: **Geen**
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*] / [dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van [huurder/verhuurder*] komt*].~~

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: **De door huurder gewenste voorzieningen**
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*]~~ / [**dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van** [huurder/~~verhuurder~~*] **komt***].

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 het gehuurde uitsluitend gebruiken als winkelruimte voor de verkoop van kleding, schoenen en accessoires.

14.2 Huurder zal het gehuurde overeenkomstig de bestemming als winkelruimte, gedurende de gehele huurperiode voorzien van voldoende inrichting en inventaris.

14.3 Huurder zal het gehuurde gedurende de gehele huurperiode uitsluitend zelf, behoorlijk en effectief gebruiken, daarin zijn bedrijf uitoefenen en in goede staat houden.

14.4 Huurder zal het gehuurde voor het publiek geopend houden gedurende de ter plaatse geldende, dan wel gebruikelijke openingstijden.

14.5 Huurder is niet bevoegd het interieur, exterieur en de kleurstelling van het buitenschilderwerk te wijzigen zonder uitdrukkelijke toestemming van verhuurder. Een verzoek hiertoe dient huurder schriftelijk in te dienen bij verhuurder.

14.6 Huurder is niet bevoegd het gehuurde of een gedeelte daarvan aan (een) derde(n) in gebruik te geven, mits met uitdrukkelijke toestemming van verhuurder. Een verzoek tot onderhuur dient huurder schriftelijk in te

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

paraaf verhuurder

paraaf huurder

dienen bij verhuurder. Bij onderhuur blijft huurder hoofdelijk aansprakelijk voor de betalingen van de huurpenningen en nakoming van deze overeenkomst.

14.7 Indien verhuurder bij beëindiging van deze huurovereenkomst tot verhuur dan wel verkoop wenst over te gaan, is huurder verplicht te dulden dat vanaf één jaar voorafgaand aan de einddatum van deze huurovereenkomst aan het gehuurde de gebruikelijke kennisgevingen van het te huur of te koop zijn worden aangebracht. Ook dient huurder vanaf één jaar voorafgaand aan de einddatum van deze overeenkomst verhuurder dan wel zijn makelaar gelegenheid te geven om (op afspraak) het gehuurde te bezichtigen.

14.8 Huurder dient gedurende de gehele huurperiode (bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd derhalve tot en met de datum van wederzijdse opzegging) voor wat betreft het gehuurde zorg te dragen voor op het gebruik afgestemde en werkvaardige – dat wil zeggen goedgekeurd en jaarlijks te controleren op bedrijfszekerheid door een daartoe gespecialiseerd en wettelijk erkend servicebedrijf – brandpreventie. Dit op straffe van verlies van elk recht op schadevergoeding. Brandgevaarlijke werkzaamheden zijn uiteraard verboden.

14.9 Huurder dient verhuurder te allen tijde toegang te verschaffen tot het gehuurde. Verhuurder heeft het recht het gehuurde op afspraak te schouwen.
De ramen mogen niet worden geblindeerd, ook niet tijdens de verbouwing. Er dient te allen tijde zicht door de ramen naar binnen mogelijk te zijn.

14.10 Hennepkwekerij:
Gebruik van het verhuurde als hennepkwekerij is niet toegestaan.
Verhuurder heeft toestemming van huurder om in maand 1, 4, 7 en 10 van ieder huurjaar het huis te betreden om te checken op wiet e.e.a. na het maken van een afspraak.
Huurder is ermee bekend dat op grond van de Opiumwet het telen van hennep en/of het exploiteren van een hennepkwekerij strafbaar is. Het is huurder uitdrukkelijk verboden om in het gehuurde en in bij het gehuurde behorende onroerende aanhorigheden hennep en/of aanverwante plantjes/producten te telen/kweken en/of om hennepkwekerijen te (doen of laten) exploiteren en/of om hennep of aanverwante producten op te slaan, in welke omvang en mate dan ook. Huurder erkent en aanvaardt dit verbod en erkent daarenboven dat hij bij overtreding van dit verbod tevens in strijd handelt met het overeengekomen gebruik en de bestemming van het gehuurde. Huurder erkent en aanvaardt dat hij, indien hij of personen die al dan niet met zijn toestemming van het gehuurde gebruik maken, in strijd met voormeld verbod van deze bijzondere bepalingen handelt, dermate ernstig tekortschiet in de nakoming van de huurovereenkomst dat dit, zonder ingebrekestelling, onmiddellijke beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigt.
In dat geval:

- is huurder verplicht om het gehuurde met al de zijnen en het zijne en al diegene die zijnentwege van het gehuurde gebruik maken op eerste verzoek van verhuurder te ontruimen en het gehuurde in overeengekomen, lege en bezemschone staat aan verhuurder op te leveren, bij gebreke waarvan huurder per dag dat hij geen gehoor geeft aan dit verzoek van verhuurder een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd raakt ten bedrage van € 500,--;
- is verhuurder bevoegd om direct, zonder ingebrekestelling, in rechte ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen;
- is huurder aansprakelijk voor alle schade die verhuurder daardoor lijdt;
- vrijwaart huurder verhuurder voor vorderingen en/of aanspraken van derden, ontstaan als gevolg van overtreding van voormeld bedoeld verbod.

14.11 Huurder is zonder uitdrukkelijke toestemming van verhuurder niet bevoegd een schotelantenne of andere gevelmaterialen aan de buitengevel(s) van het gehuurde te bevestigen.

14.12 Huurder huurt het pand in de staat waarin het zich bevindt. Bij alle verbouwingen dient vooraf schriftelijk toestemming te worden gegeven door verhuurder.

14.14 Alle benodigde vergunningen en ontheffingen dienen door huurder zelf te worden verkregen. De verhuurder staat hier niet voor in.

14.15 De huur is exclusief gas , water en elektra. Huurder zal een overeenkomst met de leveranciers aangaan en de vaste kosten en verbruik zijn voor rekening huurder.

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

paraaf verhuurder

paraaf huurder

Aldus opgemaakt en ondertekend in **2** voud

plaats ..... datum .....

.....

(naam verhuurder)

.....

(handtekening verhuurder)

plaats Bad hoevedorp datum 20/4/17

..... K.m. Groot

(naam huurder)

.....

(handtekening huurder)

Bijlagen:

[ ] algemene bepalingen
[ ] tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte
[ ] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
[ ] ~~bankgarantie~~
[ ] ~~energieprestatiecertificaat~~
[ ]

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.

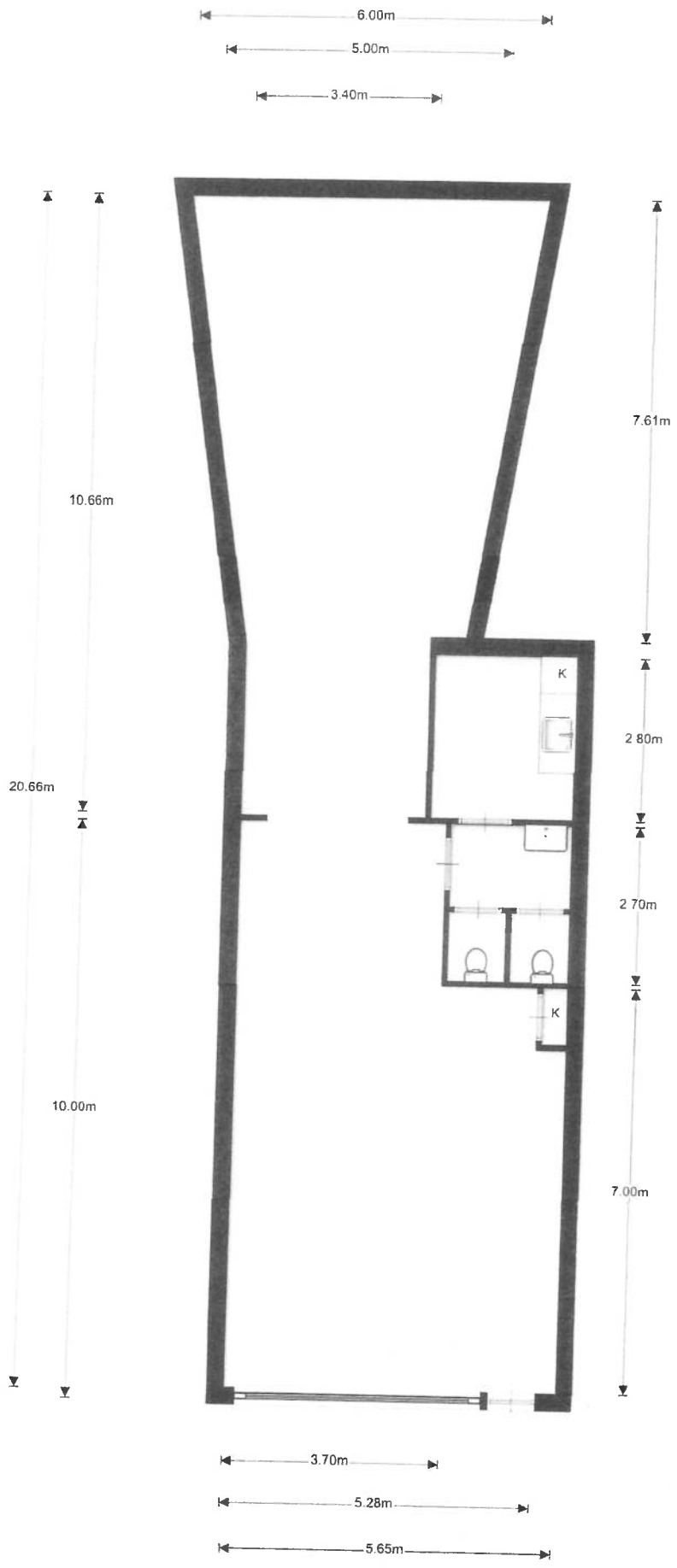
Handtekening[**en***] huurder[**s***]

.....

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

paraaf verhuurder

paraaf huurder



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

paraaf verhuurder

paraaf huurder

Inzien uittreksel - Kimmy's Boutique (34181557)

Kamer van Koophandel, 10 april 2017 - 13:46

KvK-nummer 34181557

Onderneming

Handelsnaam	Kimmy's Boutique
Rechtsvorm	Eenmanszaak
Startdatum onderneming	08-11-2002
Activiteiten	SBI-code: 3213 - Vervaardiging van imitatiesieraden
Werkzame personen	1

Vestiging

Vestigingsnummer	000012322237
Handelsnaam	Kimmy's Boutique
Bezoekadres	Sloterweg 121, 1171CL Badhoevedorp
Telefoonnummer	0624881560
Datum vestiging	08-11-2002
Activiteiten	SBI-code: 3213 - Vervaardiging van imitatiesieraden Winkel voor de verkoop van kleding, schoenen en accessoires. Alsmede het importeren en exporteren van kleding, schoenen en accessoires.
Werkzame personen	1

Eigenaar

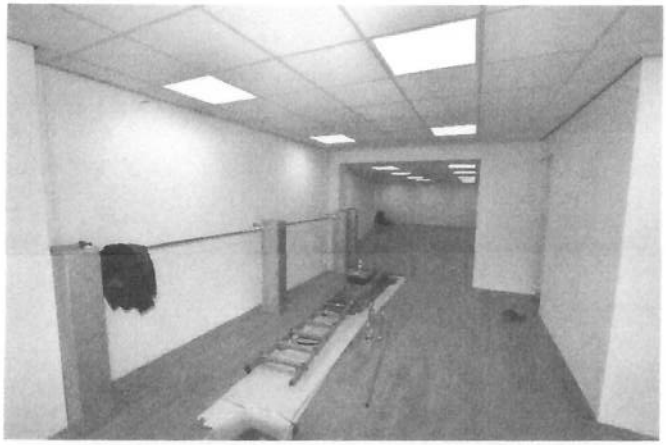
Naam	[redacted]
Geboortedatum en -plaats	
Adres	
Datum in functie	

Gegevens zijn vervaardigd op 10-04-2017 om 13.50 uur.

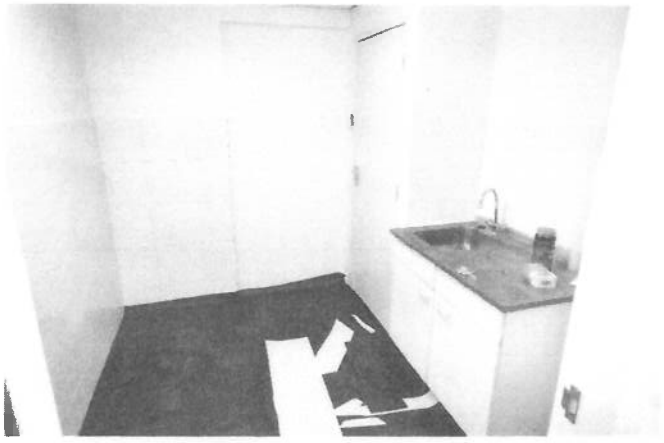
Opleverrapport Pa Verkuijllaan 41 te Badhoevedorp
11-04-2017

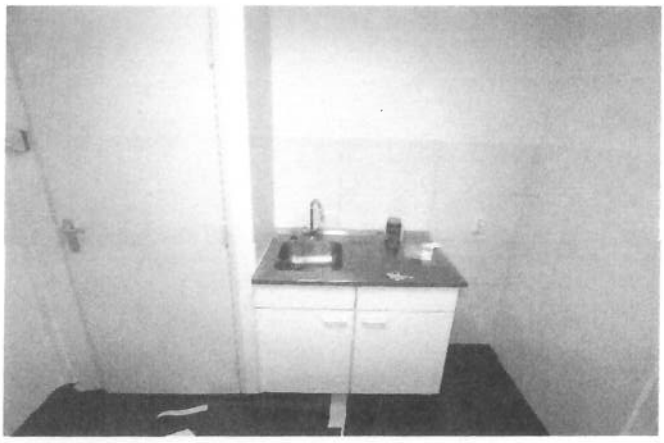












Opleverrapport Pa Verkuijllaan 41 te Badhoevedorp
11-04-2017

