

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponereerd 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 daarvan 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

Verhuurder,

en

Huurder,

#

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen **aan <adres>, <postcode>, <plaats>**, kadastraal bekend **gemeente #, sectie #, complexaanduiding #-A, appartementsindex #** ter grootte van in ~~totaal~~ circa # m² **b.v.o. gemeten volgens**.

~~Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.~~ De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW**.

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 **circa # kg/m²**.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst ~~wel/niet~~ een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

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", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 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.

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 # (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van één (01) jaar en loopt tot en met #**.

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 **onbepaalde tijd**.

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 **tenminste drie (03) maanden**.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum ~~op jaarbasis~~ **€ # per maand**

(zegge: #)

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder ~~wel/~~**geen** 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 is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

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 levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 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 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari** voor het eerst met ingang van # 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 (01)** kalendermaand bedraagt bij huringangsdatum:

- de huurprijs	€ #
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€ #
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ #
Totaal	€ #

zegge: #

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van # tot en met # en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € #
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór ~~of op~~ **de sleuteloverdracht**.

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.

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 de volgende zaken en diensten verzorgd: abonnement beveiliging park;

- **schoonmaakkosten algemene ruimten;**
- **onderhoud buitenterrein;**
- **ADSL-aansluiting (t.b.v. alarm);**
- **elektriciteit en water (terrein);**
- **deel kosten VvE-beheer;**
- **voorschot bijdrage energie;**
- **schoonmaak- en onderhoudskosten deur.**

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 € 500,00** (zegge: **VIJFHONDERD EURO EN NUL EUROCENT**).

6.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

De waarborgsom wordt na oplevering van de unit teruggestort op rekening van Huurder mits de unit opgeleverd wordt in originele staat en zonder achterstand van betaling.

6.3 Eenmalige administratiekosten zijn vastgesteld op € 50,00 (excl. BTW) (zegge: **VIJFTIG EURO EN NUL EUROCENT**).

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op # .

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

Huishoudelijk Reglement

11. Huurder heeft kennis genomen van het huishoudelijk reglement van Garagepark Nederland die in de bijlage is opgenomen en zal zich houden aan de opgenomen voorwaarden hiervan.

Ingangsdatum

12. Voor zover het gehuurde nog niet (volledig) is afgebouwd en/of niet gebruiksklaar is, geldt als ingangsdatum van deze huurovereenkomst, in tegenstelling tot hetgeen genoemd in artikel 3.1) de datum waarop de sleutel aan Huurder is overgedragen.

Sleuteloverdracht

13. Sleuteloverdracht zal pas plaatsvinden, wanneer het huurcontract door partijen getekend is en de waarborgsom (conform artikel 6) alsmede de huurpenningen over de eerste betalingstermijn (conform artikel 4.9) van deze overeenkomst door Verhuurder zijn ontvangen.

Betalingen

14.1 Huurder geeft hierbij machtiging tot automatische incasso van al hetgeen Huurder aan Verhuurder verschuldigd is, van bankrekeningnummer # ten name van # .

OF

14.1 Huurder draagt zorg voor een maandelijkse automatische overschrijving van al hetgeen hij verschuldigd is aan Verhuurder, uiterlijk per eerste van elke maand, op bankrekeningnummer # ten name van # .

14.2 Huurder treedt bij niet (tijdige en) volledige betaling van al hetgeen Huurder verschuldigd is aan Verhuurder van rechtswege in verzuim. Indien Huurder in verzuim is, is Verhuurder gerechtigd om administratiekosten in rekening te brengen van € 25,00. Vanaf het moment van verzuim is Huurder tevens rente en (buiten)gerechtelijke (incasso)kosten verschuldigd over de vordering. De hoogte van de rente bedraagt 1% van de hoofdsom per maand, tot aan de dag der algehele voldoening. De hoogte van de (buiten)gerechtelijke (incasso)kosten bedraagt 15% van de hoofdsom per maand, zulks met een minimum van € 50,00, onverminderd het recht van Verhuurder om de werkelijke (hogere) kosten die hieruit voortvloeiende bij Huurder in rekening te brengen.

14.3 Indien regelmatig storeringen plaatsvinden dan heeft Verhuurder het recht de huurovereenkomst te ontbinden, waarbij Huurder gehouden zal blijven om zijn betalingsverplichtingen, voortvloeiend uit deze huurovereenkomst, in ieder geval tot het einde van de overeengekomen vaste huurperiode, te voldoen aan Verhuurder.

14.4 In het geval Huurder in verzuim is met de betaling van de overeengekomen huursom of andere aan Verhuurder verschuldigde bedragen, heeft Verhuurder het recht om hem de toegang tot het gehuurde te ontzeggen, alsmede het slot van gehuurde te vervangen en de elektra ervan af te sluiten, totdat Huurder alle op dat moment verschuldigde betalingen (inclusief boetes en kosten) aan Verhuurder heeft voldaan.

14.5 In het geval Huurder langer dan drie maanden in verzuim is met de betaling van de overeengekomen huursom of andere aan Verhuurder verschuldigde bedragen, heeft Verhuurder het recht – en Huurder geeft hem hiervoor bij voorbaat toestemming – om de in het gehuurde opgeslagen goederen (behoudens die volgens opgave van Huurder eigendom van derden zijn) naar Verhuurders inzicht aan derden te verkopen en de opbrengst in mindering te brengen op het door Huurder verschuldigde. De eventuele meeropbrengst zal op de bij Verhuurder bekende bankrekening van Huurder worden gestort. Het in dit artikel genoemde recht heeft de Verhuurder ook indien na de (kennelijke) beëindiging van het gebruik van het gehuurde door Huurder nog een betalingsachterstand resteert.

Onder-/overmaat

15. Onder- dan wel overmaat van het metrage zoals vermeld in artikel 1.1 zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of eventuele kosten van bijkomende leveringen en diensten, tijdens de periode van deze huurovereenkomst met inbegrip van de eventuele verlenging(en) hiervan.

Aanpassingen aan gehuurde

16.1. Huurder verplicht zich om toestemming te vragen aan Verhuurder voor alle bouwkundige aanpassingen en/of wijzigingen van of aan het gehuurde.

16.2. Het is huurder niet toegestaan iets aan de wanden van het gehuurde te monteren, tenzij daarvoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van verhuurder is verleend. In geval van verleende toestemming door de verhuurder dienen door de huurder voor de beëindiging van de huurovereenkomst eventuele boorgaten, lijm of andere sporen op een naar de mening van verhuurder correcte wijze te zijn hersteld. Huurder dient te allen tijde rekening te houden met de wapening in de wanden, waarbij (na verkregen toestemming) maximaal 4 centimeter diep geboord mag worden. Dieper boren kan schade veroorzaken aan het gehuurde. De gevolggkosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

Onderhuur

17. Het is Huurder niet toegestaan de ruimte onder te verhuren of aan derde(n) in gebruik te geven zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder.

Verboden activiteiten

18. Het gehuurde wordt als casco verhuurd. Huurder zal het object conform de bestemming ingericht houden. In het bijzonder en uitdrukkelijk is het Huurder verboden om in het gehuurde activiteiten te ontplooiën, uit te oefenen, dan wel door anderen te laten bedrijven c.q. uit te oefenen of te dulden:

- a. welke strijdig zijn met de Opiumwet c.a. en aanverwante regelingen en/of de plaatselijke A.P.V.;
- b. welke prostitutie in de meest ruime zin des woords opleveren c.q. inhouden dan wel daarmee verband houden;

Als Huurder enige ingevolge deze overeenkomst op hem rustende verplichting niet nakomt en/of hij enig in dit artikel neergelegd verbod overtreedt, verbeurt hij, na behoorlijke ingebrekestelling of aanmaning, aan Verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 5.000,00 en daarnaast een boete van € 500,00 per dag dat de ongeoorloofde toestand voortduurt, c.q. de niet nakoming voortduurt, zulks onverminderd het recht van Verhuurder tot ontbinding van de overeenkomst en/of om de volledige schade te verhalen op Huurder.

Servicekosten

19. De vergoeding die Huurder aan Verhuurder verschuldigd is wegens bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) is een geschat bedrag. Huurder is ermee bekend dat deze vergoeding na het vaststellen van de definitieve begroting voor onderhouds- en gebruikskosten door de Vereniging van Eigenaars wordt herberekend en definitief wordt vastgesteld.

Onderhoud installaties en sectionale garagedeur

20. Huurder is ermee bekend dat het GaragePark beschikt over een alarmsysteem met een Borg2 certificaat en dat voor het behoud hiervan jaarlijks onderhoud aan de installatie uitgevoerd moet worden. Huurder is verplicht zijn medewerking te verlenen aan dit onderhoud en de monteurs toegang te verlenen tot het gehuurde. Verhuurder zal Huurder over het geplande onderhoud informeren.

Wanneer huurder het onderhoud niet laat uitvoeren, heeft dit gevolgen voor het Borg2 certificaat en zullen de gevolggkosten worden verhaald op de Huurder.

Huurder is tevens verplicht om op verzoek van Verhuurder toegang te verlenen tot het gehuurde voor onderhoudswerkzaamheden aan bijvoorbeeld de sectionale garagedeur.

GaragePark is geen partij bij deze huurovereenkomst

21. Omdat, op het moment van het tot stand komen van deze Huurovereenkomst, de Verhuurder nog aan Huurder bekend zal worden gemaakt, gaat Huurder deze Huurovereenkomst aan met GaragePark Nederland B.V. namens de nader te noemen Verhuurder, op de voet van het in artikel 3:67 BW bepaalde.

Voor de duidelijkheid: noch GaragePark Nederland B.V. noch enige aan haar gelieerde vennootschap, onderneming of samenwerkingsverband (“**GaragePark**”) is partij bij deze huurovereenkomst. GaragePark treedt slechts op als opdrachtnemer van Verhuurder terzake de bemiddeling bij verhuur van het gehuurde via de webshop van GaragePark. GaragePark kan op geen enkele wijze worden aangesproken op de inhoud en/of juistheid van deze huurovereenkomst of de consequenties daarvan. GaragePark aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens Huurder.

Additionele ontbindende voorwaarden

22.1 Huurder gaat ermee akkoord dat Verhuurder deze huurovereenkomst kan ontbinden indien het gehuurde niet beschikbaar blijkt te zijn, onder meer als gevolg van een onverhoopte samenloop van opdrachten of belemmeringen in de bouw.

22.2 Omdat deze huurovereenkomst ‘op afstand’ tot stand is gekomen via de webshop van GaragePark, kan de Huurder, indien Huurder kwalificeert als een consument (dat wil zeggen: een natuurlijk persoon niet handelend in de uitoefening van beroep of bedrijf) deze huurovereenkomst zonder opgave van redenen ontbinden (‘herroepen’) tot een termijn van veertien dagen na de dag waarop deze huurovereenkomst is gesloten. Indien Huurder van dit recht gebruik wenst te maken, zal Huurder een daartoe strekkende ondubbelzinnige verklaring doen aan GaragePark of, als de Verhuurder al aan Huurder bekend is gemaakt, aan de Verhuurder. Huurder kan gebruik maken van het modelformulier dat een bijlage vormt bij deze huurovereenkomst. GaragePark of Verhuurder zal na ontvangst van de verklaring van Huurder de ontvangst daarvan bevestigen. Op Huurder rust de bewijslast voor de juiste en tijdige uitoefening van dit ontbindingsrecht. Als de Huurder deze huurovereenkomst ontbindt op de voet van het in dit artikel bepaalde, ontvangt Huurder alle betalingen terug die hij tot op dat moment heeft gedaan, niet later dan veertien dagen nadat GaragePark of de Verhuurder op de hoogte is gesteld van de beslissing om deze huurovereenkomst te ontbinden. Voor deze terugbetaling worden bij Huurder geen kosten in rekening gebracht. Huurder gaat ermee akkoord dat Verhuurder vanaf het aangaan van deze huurovereenkomst een aanvang maakt met zijn werkzaamheden, ongeacht het feit dat de ontbindingstermijn van veertien dagen nog niet is verstreken.

22.3 Huurder gaat ermee akkoord dat GaragePark in opdracht van Verhuurder een onderzoek doet terzake de kredietwaardigheid van Huurder. GaragePark en Verhuurder zullen de in het kader van dit onderzoek verkregen informatie vertrouwelijk behandelen en niet delen met derden, met uitzondering van derden van wiens diensten door GaragePark en/of Verhuurder gebruik worden gemaakt terzake dit onderzoek. Huurder is akkoord met het door GaragePark en/of Verhuurder inschakelen van derden zoals bedoeld in de vorige volzin. Huurder zal de benodigde medewerking verlenen aan dit onderzoek. Huurder is ermee bekend en gaat ermee akkoord dat Verhuurder het recht heeft om, afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek, een hogere waarborgsom of huurprijs te verlangen of om in het uiterste geval deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden.

ODR platform

23. Omdat deze huurovereenkomst ‘op afstand’ tot stand is gekomen via de webshop van GaragePark, kan de Huurder, indien Huurder kwalificeert als een consument, klachten voorleggen aan het ODR platform van de Europese Unie, te bezoeken via <http://ec.europa.eu/odr>.

Bijlagen:

- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte.
- modelformulier voor ontbinding / herroeping.
- huishoudelijk reglement GaragePark