

# HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

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

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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,

ondertekende

\_\_\_\_\_

gevestigd/wonende te **Maasboulevard 7, 3114 HB Schiedam**

ingeschreven in het handelsregister onder nummer \_\_\_\_\_

vertegenwoordigd door **D.N. Hart**, hierna te noemen '**verhuurder**',

**en**

\_\_\_\_\_

gevestigd/wonende te \_\_\_\_\_

hierna te noemen '**huurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer \_\_\_\_\_

omzetbelastingnummer \_\_\_\_\_

vertegenwoordigd door \_\_\_\_\_

**komen het volgende overeen:**

## Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder ca \_\_\_\_\_, hierna '**het gehuurde**' genoemd, gelegen aan de \_\_\_\_\_

kadastraal bekend \_\_\_\_\_

welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen gearafeerde tekening en een door partijen gearafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen gearafeerde foto's.

\_\_\_\_\_  
Paraaf Huurder

\_\_\_\_\_  
Paraaf Verhuurder

- 1.2** Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als \_\_\_\_\_.
- 1.3** Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in **1.2**.
- 1.4** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt \_\_\_\_\_.

## Voorwaarden

- 2.1** Van deze overeenkomst 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 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen '**algemene bepalingen**'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exem-plaar 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 5 jaar, ingaande op \_\_\_\_\_ en lopende tot en met \_\_\_\_\_.
- 3.2** Na het verstrijken van de in **3.1** genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van \_\_\_\_\_, derhalve tot en met \_\_\_\_\_. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens \_\_\_\_ jaar.
- 3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzeg-ging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste \_\_\_\_\_.
- 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 € \_\_\_\_\_ 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 zijn. Het gestelde in **19.1** t/m **19.9** algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
- 4.3** Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder 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 1 januari tot en met 31 december.
- 4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per \_\_\_\_\_ voor het eerst met ingang van \_\_\_\_\_ aangepast overeenkomstig **9.1.** t/m **9.4** algemene bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomen de 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 afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
  - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
  - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomen de leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- 4.7.2** 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 **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 \_\_\_\_\_ % van de actuele huurprijs.
- 4.8** Per betaalperiode van (x aantal) kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- |  |                |
|--|----------------|
| - de huurprijs   | € _____        |
| - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting            | € _____        |
| - voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten.      | € _____        |
| - de over de levering en diensten verschuldigde omzetbelasting | € _____        |
| <b>Totaal</b>  | <b>€ _____</b> |
- zegge: \_\_\_\_\_
- 4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van \_\_\_\_\_ tot en met \_\_\_\_\_ en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € \_\_\_\_\_  
Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.  
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op \_\_\_\_\_
- 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 uitmaken de algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

## Leveringen en diensten

- 5.** Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
- \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_

## Bankgarantie

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussenpartijen vastgesteld op € \_\_\_\_\_  
zegge: \_\_\_\_\_

## Beheerder

- 7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op
- 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.

## Bijzondere bepalingen

8.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

plaats en datum

plaats en datum

.....

.....

Huurder

Verhuurder

Bedrijf huurder \_\_\_\_\_

Bedrijf verhuurder \_\_\_\_\_

**Bijlagen:** 1)

- 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 KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening huurder(s):

1) Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

---

Paraaf Huurder

Paraaf Verhuurder