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

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 14 december 2022 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

UITGANGSPUNTEN HUUROVEREENKOMST



Verhuurder	:	De familie J.P. Hengel
Huurder	:	Fish Basket B.V.
Aanvang Boekjaar Huurder	:	1 januari 2024
Object	:	Makrelengracht 96 A
Kadastraal	Gemeente	: Amsterdam
	Sectie	: E
	Nummer	: 10899 A-1
Huurtermijn	:	10 jaar
Huuringangsdatum	:	1 april 2024
Einddatum	:	31 maart 2034
Huuropzegtermijn	:	12 kalendermaanden
Optietermijn	:	telkens 5 jaar
Huurprijs	:	EURO 120.000,00 excl. BTW per jaar voor de eerste periode
Huurprijs parkeren	:	<i>niet van toepassing</i>
Meerdere assurantien	:	€ 0,00 per jaar
Belaste verhuur	:	Ja , per datum ingang huurovereenkomst
Indexering	:	jaarlijks, voor het eerst op 1 april 2025
Waarborgsom	:	€ 30.000,00

N.B. De bovengenoemde bedragen zijn exclusief BTW

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 14 december 2022 vastgesteld en op 19 december 2022 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2022/36 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, toegevoegde en 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. De familie **J.P. Hengel**, ten deze kantoor kiezende bij diens beheerder.

gevestigd te **Faas Wilkesstraat 119 A (1095 MD) Amsterdam**

hierna te noemen '**verhuurder**',

vertegenwoordigd in deze, uit hoofde van haar beheerovereenkomst, door **Muiderpoort Vastgoedbeheer** (ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer **7134.55.07**) die op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door **De Veenrichter Beheer B.V.** (ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer **3421.65.68**) die op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door **de heer J. van Veen**,

EN

2. De besloten vennootschap **Fish Basket B.V.** (ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer **6464.24.63**) ten deze wordt vertegenwoordigd door **De Bruine Kotter B.V.** in de functie van enige aandeelhouder en bestuurder (ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer **6464.38.04**) op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door **De Dronken Garnaal B.V.** (ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer **6464.89.94**) in de functie van enig bestuurder, die op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer **Bernardus Jacobus SCHOL**, volgens de kamer van Koophandel alleen/zelfstandig bevoegd,

gevestigd te **Vismarkt 15 (1143 CC) Volendam**

omzetbelastingnummer **NL6464.584.79.B01**

hierna te noemen '**huurder**',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

Huurder heeft in het verleden de in het gehuurde gevestigde onderneming Fishermen's Hotel overgenomen en recentelijk overeenstemming bereikt met de huidige exploitant van het gehuurde, Fish Basket, om de exploitatie van de in het gehuurde gevestigde kledingzaak over te nemen inclusief alle toebehoren en in zijn huidige staat.

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 hierna te noemen '**het gehuurde**', gelegen **Makrelengracht 96 A**, te **(1019 VG) Amsterdam**, kadastraal bekend **Amsterdam**, ter grootte van in totaal circa **130 m²** volgens het BAG Register **150 m²**. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde door partijen geparafeerde tekening(en). De staat van het gehuurde bij aanvang van de huur is beschreven in het als bijlage bij deze huurovereenkomst te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anderszins door partijen is overeengekomen.

1.3 Het gehuurde zal door huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **winkelbedrijf conform het Fish Baskets concept in verse vis en visgerechten**.

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 Het is huurder niet toegestaan de vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwkundig is toegestaan met dien verstande dat de hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde **250 kN/m²** bedraagt.

1.6 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen kunnen bij onder- of overmaat van het gehuurde jegens elkaar geen aanspraken geldend maken, waaronder begrepen een aanpassing van de huurprijs. Het bepaalde in de vorige zin geldt niet voor zover het de berekening van de kosten voor de levering van zaken en diensten als bedoeld in artikel 5.1 van de huurovereenkomst betreft.

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'*, gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 19 december 2022 en aldaar ingeschreven onder nummer 2022/35 hierna te noemen **'algemene bepalingen'**. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd.

2.2 De algemene bepalingen 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 **10 jaar**, ingaande op **1 april 2024** (hierna te noemen **'ingangsdatum'**) en lopende tot en met **31 maart 2034**.

3.2 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door uitsluitend huurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode voortgezet voor een aansluitende periode van **5 jaar**, derhalve tot en met **31 maart 2044**.

3.3 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de in 3.2 genoemde periode voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **5 jaar**.

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 ten minste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden door middel van een deurwaardersexploot of per aangetekende brief. Huurder dient de huuropzegging aan verhuurder te sturen met een afschrift aan de beheerder als genoemd in artikel 8.1 van de huurovereenkomst.

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

4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 120.000,-** (zegge: *Honderdttwintig Duizend Euro 0/100^e*)

4.2 Partijen zijn **wel** 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 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking 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 21 van de algemene bepalingen, en over de promotiebijdrage, zoals vastgelegd in artikel 6 van de huurovereenkomst en in artikel 9 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 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**

4.5.1 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per **1 april** voor het eerst met ingang van **1 april 2025** / ~~na ommekomst van 12 maanden, voor het eerst 12 maanden na de ingangsdatum, aangepast: a) met een vast percentage van%; of b) met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst; of c) op een door partijen overeen te komen wijze, als volgt:~~

4.5.2 Een conform artikel 4.5.1 onder b) overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van: de wijziging van het **maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100)** / ~~dienstenprijsindex (DPI) commerciële dienstverlening en transport (2015=100)~~ / ~~producentenprijsindex (PPI) voedingsmiddelen (2015=100)~~ / ~~inputprijsindex nieuwbouwwoningen totaal (2015=100)*~~, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de

kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. ~~*Of een andere door partijen overeen te komen index.~~

4.5.3 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

4.5.4 Indien huurder of verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 4.5.1, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan per aangetekende brief in kennis. Indien de huurprijs opnieuw wordt vastgesteld, vindt de eerstvolgende aanpassing van de huurprijs plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, volgens de overeengekomen formule.

4.5.5 Artikel 20 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

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 artikel 21 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals in artikel 21 van de algemene bepalingen 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.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of de hiervoor in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.7.2 en artikel 22.1 van de algemene bepalingen;
- ~~- 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 artikel 22.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 22.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ... % van de actuele huurprijs.

4.8 Per betaalperiode van kalendermaand(en) bedraagt op de ingangsdatum:

- de huurprijs	€	10.000,00
- het voorschot op de servicekosten	€	0,00
- de promotiebijdrage	€	0,00
- de meerdere assurantiepremie	€	0,00
Totaal	€	10.000,00

(zegge: **Tienduizend Euro 0/100^e**)

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 22.1 van de algemene bepalingen.

4.9 De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van **1 april 2024** tot en met **30 april 2024**

Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt **€ 10.000,00** te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 april 2024**

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 de ingangsdatum op jaarbasis € **nihil** en zal jaarlijks per **1 januari 2025**, gelijktijdig met de huurprijs worden aangepast in overeenstemming met artikel 20.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 20.3 tot en met 20.5 van de algemene bepalingen, met dien verstande dat in artikel 20 van de algemene bepalingen in plaats van 'huurprijs' 'promotiebijdrage' dient te worden gelezen.

6.2. Onverlet het bepaalde in 6.1 is verhuurder bevoegd na overleg met de winkeliersvereniging of andere collectiviteit als bedoeld in artikel 9.2 van de algemene bepalingen dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in 6.1 genoemde promotiebijdrage jaarlijks opnieuw vast te stellen.

Bankgarantie/waarborgsom

7.1 Het in artikel 29.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de **waarborgsom** is vastgesteld op **€ 30.000,00** (zegge: *Negenduizend Zevenhonderd en vijftig Euro 0/100^e*).

7.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

8.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **Muiderpoort Vastgoedbeheer**, www.mpyb.nl

8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen en onverlet het bepaalde in artikel 3.5 van de huurovereenkomst, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan. Dit is mogelijk via het huurdersportaal waarvoor huurder zo snel mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst een uitnodiging voor ontvangt.

Casco plus

9.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde: **niets** (~~hierna te noemen: 'casco plus'~~).

9.2 Tenzij in artikel 10 of 11 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk anders door partijen is overeengekomen, komt al hetgeen dat niet tot het gehuurde behoort, inclusief alle onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan, voor rekening en risico van huurder en draagt verhuurder hiervoor geen verantwoordelijkheid.

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, alle overgenomen zaken zijn overgenomen van de vorige huurder.**

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

10.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 10.1 geldt **dat alle onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening en risico van huurder 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: **voldoende (geluidsisolatie)**

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

11.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt **dat alle onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening en risico van huurder komt.**

Asbest/verontreiniging

12.1 Aan verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde asbest is verwerkt.

12.2 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 deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is.

12.3 De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van asbest / en / verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie van verhuurder in dat er geen asbest en/of verontreiniging aanwezig is.

Openingstijden

13.1 Huurder zal het gehuurde gedurende de hierna opgenomen openingstijden voor het publiek geopend houden en daarin daadwerkelijk zijn bedrijf uitoefenen.

De openingstijden zijn:

dinsdag tot en met zaterdag 10:00 – 18:00 uur

zondag en maandag 12:00 – 18:00 uur

met dien verstande dat huurder nimmer gehouden is het gehuurde op zon- en feestdagen voor het publiek geopend te houden wanneer dat wettelijk niet is toegestaan.

13.2 Huurder erkent het belang van verhuurder bij openstelling van het gehuurde voor het publiek gedurende de in 13.1 opgenomen openingstijden. Indien huurder het gehuurde op enig moment niet langer wenst open te stellen op zon- en/of feestdagen terwijl zulks wel is overeengekomen, zal huurder daartoe schriftelijk een onderbouwd verzoek indienen bij verhuurder. Verhuurder zal bij zijn beoordeling van het verzoek rekening houden met alle omstandigheden van het geval en zijn toestemming voor aanpassing van de openingstijden niet op onredelijke gronden onthouden.

Overheidsmaatregelen

14 Onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 van de algemene bepalingen zullen partijen in overleg treden wanneer huurder nadeel ondervindt omdat het gebruik van het gehuurde en/of het huurgenot wezenlijk wordt beperkt als gevolg van algemeen geldende overheidsmaatregelen die van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Zolang partijen geen andersluidende afspraken hebben gemaakt, blijft de betalingsverplichting van huurder uit hoofde van de huurovereenkomst ongewijzigd in stand.

Duurzaamheid/Green lease

15.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en zullen elkaar daarin ondersteunen en in ieder geval de duurzaamheidsmaatregelen treffen, zoals verwoord in de bijlage bij deze huurovereenkomst, een en ander onverlet het bepaalde in 15.2 en verder en artikel 14 van de algemene bepalingen. Partijen zullen op regelmatige basis de voortgang hiervan bespreken.

15.2 In aanvulling op 15.1 onderkennen partijen dat energiebesparende maatregelen die objectief gezien binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, genomen moeten worden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

15.3 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen dienen de in 15.2 bedoelde maatregelen door en voor rekening van huurder te worden uitgevoerd, behoudens voor zover het maatregelen betreft die genomen moeten worden aan het casco of casco-plus.

15.4 Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het dan geldende energie-label op grond van gewijzigde regelgeving niet meer mag worden gebruikt, treden partijen uiterlijk een jaar voordat het energie-label moet zijn aangepast in overleg over maatregelen die zij kunnen en zullen nemen teneinde tijdig te beschikken over het vereiste energie-label. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de meest kostenefficiënte maatregelen worden gekozen. Het bepaalde in 15.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing. Partijen zullen alsdan tevens in overleg treden over het eventuele gevolg van de door verhuurder getroffen maatregelen voor de huurprijs, rekening houdend met het mogelijke voordeel dat huurder geniet in de vorm van lagere energielasten.

15.5 Verhuurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren voor veranderingen en toevoegingen die huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van de in dit artikel bedoelde energiebesparende maatregelen.

15.6 Huurder zal zijn medewerking verlenen aan de in dit artikel bedoelde energiebesparende maatregelen die verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen, ook indien dit een gevolg heeft voor de aard, omvang en kosten van de door verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten. De hiermee verband houdende werkzaamheden leveren geen gebrek op. Eventuele wijziging van de vloeroppervlakte als gevolg van deze maatregelen zal geen gevolg hebben voor de huurprijs.

15.7 Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door huurder en waarvoor verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 16.4 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van artikelen 16.14 en 26.4 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij verhuurder anderszins heeft aangegeven. Indien deze energiebesparende voorzieningen korter dan vijf jaar geleden zijn aangebracht, treden partijen in overleg over een redelijke vergoeding voor deze voorzieningen, waarbij, als sprake is van ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, laatstgenoemd artikel als uitgangspunt geldt. Voorgaande is uitdrukkelijk niet van toepassing op energiebesparende maatregelen die huurder treft bij de uitvoering van diens onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 14 van de algemene bepalingen.

15.8 Huurder zal voor eigen rekening en risico voldoen aan de rapportageverplichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer met betrekking tot de getroffen energiebesparende maatregelen. Verhuurder dient op eerste verzoek van huurder op de kortst mogelijke termijn alle informatie met betrekking tot de door hem in het gehuurde uitgevoerde energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer schriftelijk aan huurder doen toekomen. Indien door verhuurder andere energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd dan de erkende energiebesparende maatregelen genoemd in Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer, geeft verhuurder als voorgeschreven in artikelen 2.16a tot en met 2.16d Activiteitenregeling milieubeheer, gemotiveerd aan welke maatregelen dat zijn alsmede welk energiebesparend effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben.

15.9 Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op eventuele duurzaamheidsmaatregelen die uit hoofde van andere wet- en regelgeving dan het Activiteitenbesluit milieubeheer op enig moment getroffen moeten worden in of aan het gehuurde.

Omgevingswet

16.1 Op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst **zal naar verwachting op termijn de Omgevingswet in werking treden**. Voor zover begrippen en/of bepalingen uit deze huurovereenkomst en de algemene bepalingen **na inwerkingtreding van de Omgevingswet** niet aansluiten op of in overeenstemming zijn met de begrippen uit de Omgevingswet dient aan de begrippen en/of bepalingen in deze huurovereenkomst een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en/of bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

16.2 Na inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt in plaats van het in de huurovereenkomst en algemene bepalingen genoemde Bouwbesluit 2012, Activiteitenbesluit milieubeheer en Besluit energieprestatie gebouwen de daarvoor in de plaats komende wet- en regelgeving.

Bijzondere bepalingen

17.1 Verzekeringen

Huurder dient zelf, voor eigen rekening en risico, zorg te dragen voor het afsluiten van de diverse verzekeringen waaronder in ieder geval begrepen; een inboedelverzekering, een glasverzekering, een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering en een bedrijfsrisicoverzekering. Huurder dient, op verzoek van verhuurder of diens beheerder, bewijs te tonen van het afsluiten van deze verzekeringen.

17.2 Meerdere assurantiepremie

Conform artikel 24 van de algemene bepalingen wordt, in verband met de uitvoering van huurders bedrijf waardoor verhuurder een hogere premie voor de uitgebreide opstalverzekering betaald, thans zijnde **in totaal 0.35** promille van de herbouwwaarde, zal het meerdere gedeelte boven de **0.35** promille van deze verzekeringspremie voor rekening zijn van de huurder. Deze premie zal in maandelijkse termijnen bij vooruitbetaling, gelijk met de huur, worden voldaan en wordt voor het eerste jaar begroot op **€ 0,00** per maand.

17.3 Nutvoorzieningen en servicecontracten

Huurder dient direct na oplevering, zoals omschreven in artikel 21.1 van de algemene bepalingen, voor eigen rekening en risico, zorg te dragen voor de leveringen en aansluitingen van nutvoorzieningen zoals (maar niet uitsluitend) gas, elektra, stadsverwarming, (warm) water, telefoon en internet.

Daarnaast dient huurder, overeenkomstig artikel 21.2 van de algemene bepalingen zo spoedig mogelijk na oplevering servicecontracten voor de jaarlijkse controle van alle technische installaties in het gehuurde af te sluiten.

Huurder dient, op verzoek van verhuurder of diens beheerder, bewijs te tonen van het afsluiten van deze leveringen en diensten.

17.4 Naamsaanduidingen en reclame

Indien huurder (licht)reclame en andere aanduidingen, uithangborden et cetera aan de buitengevel wenst aan te brengen dient hij hiertoe een schriftelijk verzoek in met een schets, kleuren- en materiaalstaat, bij verhuurder. Indien benodigd zal verhuurder dit verzoek indienen bij een Vereniging van Eigenaars. Verhuurder zal dit verzoek niet op onredelijke gronden weigeren. Verhuurder kan eisen stellen ten aanzien van de wijze van uitvoering van deze aanduidingen.

Huurder dient zelf zorg te dragen voor de eventueel benodigde vergunningen bij de gemeente voor deze naamsaanduidingen en reclame uitingen en is ook zelf gehouden de precariobelasting te voldoen en zal de verhuurder vrijwaren voor alle aanspraken vanwege deze reclames. Tevens is verhuurder niet aansprakelijk voor enige schade veroorzaakt door de aangebrachte aanduidingen en dient huurder deze bij het einde van de huur te verwijderen en alle schades ontstaan te herstellen. Op eerste verzoek van verhuurder, met moverende redenen omkleed, om de aanduidingen te verwijderen zal huurder ten alle tijden gehoor geven.

17.5 Appartementenrechten en splitsing

In aanvulling van artikel 32 van de algemene bepaling zal huurder, een eventuele (wijziging van de) splitsing in appartementenrechten van het gebouw, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, onder respectering van de bepalingen van deze huurovereenkomst, niet in de weg staan. Huurder verplicht zich de eventueel door de Vereniging van Eigenaars aan eigenaar opgelegde verplichting als gebruiker te zullen naleven conform het gestelde in de algemene bepalingen behorende bij deze huurovereenkomst. Indien het gehuurde thans nog niet gesplitst is zal huurder meewerken aan het verkrijgen van de vergunningen en benodigde onderhoudswerkzaamheden hiervoor.

Indien huurder wijzigingen wenst aan te brengen aan het gehuurde in constructie of aan de buitenzijde dan dient verhuurder hiervoor tevens, in geval het gehuurde een appartementenrecht betreft, toestemming te verkrijgen van de Algemene Leden vergadering van de VvE. Een goede documentatie van gewenste, voorzien van een materialenstaat, een kleurenstaat, een constructieberekening en de garantieverklaring van de te gebruiken aannemer zijn hiervoor doorgaans benodigd en kunnen het proces bespoedigen. Het kan echter tijd kosten om de VvE hierover te laten beslissen. Verhuurder spant zich tot het uiterste in om dit proces zo snel mogelijk te laten verlopen maar vertragingen kunnen nimmer leiden tot enige aansprakelijkheid jegens verhuurder of huurkortingen.

17.6 Geschiktheid van het gehuurde, vergunningen en gebruik

In aanvulling van artikelen 2, 3 en 4 van de algemene bepalingen verklaart verhuurder **niet** bekend te zijn met de benodigde vergunningen die nodig zijn voor de exploitatie van huurders bedrijf noch met de mogelijke openingstijden. Verhuurder kan uitsluitend bij aanvang van deze overeenkomst de bestemming, conform artikel 1.1. van deze overeenkomst, garanderen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Omgevingsvergunningen voor brandveilig gebruik en de gebruiksmelding zijn tevens geheel voor rekening en risico door huurder.

Huurder dient zelf te verifiëren of verdere vergunningen benodigd zijn ten behoeve van haar bedrijfsvoering c.q. het gehuurde daartoe geschikt is en waar nodig zal verhuurder haar medewerking verlenen deze te verkrijgen tenzij deze strijdig is met het beoogde gebruik als omschreven in artikelen 1.3 van deze huurovereenkomst, maar dit blijft de verantwoording van huurder. Tevens kan verhuurder niet garanderen dat het gehuurde bouwkundig geschikt is voor het doeleinde dat huurder beoogt. De weigering, intrekking of teniet gaan van een vergunning of de strijdigheid met een bestemmingsplan c.q. de Omgevingswet zal nimmer kunnen leiden tot ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst door huurder of het verkrijgen van een schadevergoeding van verhuurder.

Eventuele benodigde aanpassingen aan het gehuurde zijn dan ook voor rekening en risico van huurder en dienen uitsluitend vooraf schriftelijke goedkeuring van de verhuurder en/of de eventueel aanwezige Vereniging van Eigenaars, en te voldoen aan de eisen van voornoemde partijen en de overheid en met inachtneming van artikel 8.2 en 16 van de algemene bepalingen.

Indien er, gedurende de overeenkomst, wijzigingen nodig zijn aan het gehuurde in verband met het gebruik of de bestemming van huurder zijn de kosten hiervoor van rekening van huurder. Huurder zal ten alle tijden gehoor geven aan eisen voortvloeiend uit overheidsvoorschriften dan wel andere bevoegde instanties zoals verzekeraars of banken die verband houden met het gebruik van het gehuurde.

Het is huurder nadrukkelijk **niet** toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven als omschreven in artikel 3.1 van deze huurovereenkomst. In het bijzonder, maar niet uitsluitend, is het niet toegestaan in het gehuurde zaken te verkopen, te verhandelen of te gebruiken die verband houden met drugs, gokken of seks.

17.7 Wijziging organisatie huurder, indeplaatsstelling en onderhoud

Artikel 18 van de algemene bepalingen is doorgehaald en goedgekeurd door partijen, in plaats hiervan en in aanvulling c.q., afwijking op artikel 6 van de algemene bepalingen komen partijen het volgende overeen:

Dat onderverhuur, een (indirecte) overdracht van aandelen, overdracht van certificaten of anderszins gedeeltelijke overdracht van een deel van de in het gehuurde gevestigde onderneming, overdracht van huurrechten op enigerlei wijze, pacht en al het overige waarbij het gehuurde gedeeltelijk of in haar geheel in gebruik wordt gegeven aan derden nadrukkelijk niet is toegestaan behoudens na uitsluitend schriftelijke toestemming van verhuurder of diens beheerder zoals genoemd in artikel 8 van deze overeenkomst. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming zal ingebruikgeving aan derden leiden tot een verzoek tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Verhuurder zal een verzoek tot (gedeeltelijke) overdracht van huurrechten of in de plaatsstelling niet op onredelijke gronden weigeren maar dient wel bij voordracht van een kandidaat minimaal doch niet uitsluitend de navolgende informatie te dienen verkrijgen bij het verzoek:

- a. Indien om een indeplaatsstelling wordt verzocht een transparant en nauwgezet ondernemingsplan met financiële onderbouwing, een marketingsplan en een marktonderzoek alsmede het maatschappelijk belang, en een duurzaamheidsparaagraaf waarin aanbevelingen voor het gehuurde opgenomen.
- b. De volledige beschrijving van de kandidaat en de uiteindelijk feitelijke zeggenschap (UBO) indien het een vennootschap betreft, vergezeld van een recent (max. zes maanden oud) uittreksel van de Kamer van Koophandel en een geldig legitimatiebewijs van de kandidaat of de tekeningsbevoegde en de bijbehorende NAWTE gegevens.
- c. De gegevens van de persoon die feitelijk de onderneming ter plaatse gaat leiden, met legitimatie en NAWTE gegevens.
- d. Een overzicht van de investeringen c.q. overnamebedragen die worden betaald en een onderbouwing van de financiering c.q. herkomst van het vermogen. Verhuurder kan vragen om verder bewijs van de geldstromen en het meesturen van betrokken ondernemingen van de laatste jaarstukken.
- e. Een verklaring omtrent gedrag van de uiteindelijk bevoegde persoon (UBO) en de leidinggevende van de onderneming ter plaatse.
- f. Een curriculum vitae van de uiteindelijk bevoegde persoon (UBO) en de leidinggevende van de onderneming ter plaatse.
- g. Een concept overname overeenkomst tussen partijen met daarin benoemd de goodwill en andere over te nemen zaken.

Verhuurder behoudt zich het recht voor om een kandidaat, gemotiveerd, te weigeren of om meer informatie te verlangen.

Een indeplaatsstelling zal sowieso geweigerd worden indien de bestemming van het gehuurde geheel of gedeeltelijk zal worden gewijzigd.

Verhuurder kan aan zijn toestemming eventueel voorwaarden verbinden.

Indien het gehuurde toch onderverhuurd, verpacht of anderszins bij derden in gebruik geeft zonder verhuurders schriftelijke toestemming dan verbeurt huurder, conform artikel 6.2 van de algemene bepalingen, een boete van tweemaal de dan geldende huurprijs per dag dat deze situatie aanhoudt, onverlet de mogelijkheid van verhuurder de overeenkomst te laten ontbinden waarbij alle kosten van de procedure, zowel in- als buitengerechtelijk, voor rekening van huurder zullen komen.

17.9 Oplevering

In aanvulling van artikel 3 van de algemene bepalingen en het proces verbaal van oplevering zijn de navolgende zaken om niet in het gehuurde achtergelaten:

1. Geen

2. Geen

Verhuurder draagt geen zorg voor onderhoud van deze zaken en deze maken ook geen onderdeel uit van het gehuurde. Bij het einde van de huur dienen deze in goede staat weer te worden overgedragen aan verhuurder tenzij schriftelijk is verzocht, en goedgekeurd door verhuurder, dat deze mogen worden verwijderd. Eventuele herstelschade

ij het verwijderen is voor rekening van huurder.

17.10 Onderhoud

In aanvulling van artikel 14.3 van de algemene bepalingen geldt dat het schilderwerk aan kozijnen, ramen en deuren alsmede eventueel de pui en borstwering voor rekening en risico van huurder zijn. Daarnaast zijn verstoppingen aan afvoeren en rioleringen ook voor rekening en risico van huurder tenzij aangetoond kan worden dat de oorzaak nadrukkelijk niet bij huurder ligt en verder zoals omschreven in artikel 14.K

Daarnaast dient huurder, overeenkomstig artikel 21.2 van de algemene bepalingen, zo spoedig mogelijk na oplevering servicecontracten voor de jaarlijkse controle van alle technische installaties, voor zover aanwezig in het gehuurde, af te sluiten zoals de CV Installatie, hydrofoor, warntegordijn, brandpreventie en brandpreventie-installaties en inbraakpreventie installaties. Door huurder na ingang van deze overeenkomst geplaatste installaties zijn volledig voor rekening en risico voor huurder. Indien verhuurder hier om vraagt dient huurder op eerste verzoek aan te kunnen tonen dat het onderhoud is uitgevoerd. Wanneer een installatie vervangen moet worden door gebrekkig onderhoud dan zijn de kosten hiervoor voor de huurder.

Eventuele benodigde (lucht)afvoeren ten behoeve van de exploitatie door huurder die buiten het gehuurde dienen te worden bevestigd c.q. doorgevoerd zijn ook geheel voor rekening en risico van huurder, inclusief het aanvragen van de benodigde vergunningen, toestemming van de vereniging van eigenaars en het jaarlijkse onderhoud en controle.

17.11 Persoonsgegevens

In aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 35.1 van de algemene bepalingen verwerkt verhuurder en/of de eventuele beheerder van verhuurder en/of hun groepsvennootschappen de persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder voor de doeleinden als opgenomen in het privacy statement van verhuurder en/of de beheerder en/of diens groepsvennootschappen. Deze privacy statements alsmede eventuele wijzigingen daarvan zullen te zijner tijd zijn in te zien op de website van verhuurder en/of diens beheerder.

17.12 Elektronische ondertekening

Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst en bijlagen ondertekend en geparafeerd zullen worden door middel van een elektronische gekwalificeerde handtekening c.q. een geavanceerde elektronische handtekening als genoemd artikel 3:15a Burgerlijk Wetboek.

17.13 Bankgarantie

Indien partijen een bankgarantie zijn overeengekomen dan dient deze de goedkeuring van verhuurder te krijgen en onverkort opeisbaar te zijn, zonder voorwaarden, ook na een eventueel faillissement van huurder of een verkoop van het gehuurde.

17.14 Eerste recht van koop

Indien huurder wenst over te gaan tot verkoop van haar, in het gehuurde gevestigde c.q. geëxploiteerde onderneming, dient zij deze ten eerste aan verhuurder te koop aan te bieden.

Aldus opgemaakt en **ondertekend in tweevoud**

plaats datum plaats datum

.....
(naam verhuurder)

.....
(naam huurder)

.....
(handtekening verhuurder)

.....
(handtekening huurder)

Bijlagen:

- [-] ~~tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte~~
- [-] ~~proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)~~
- [] algemene bepalingen
- [] energielabel (toe te voegen uiterlijk op de ingangsdatum van de huurovereenkomst)
- [] afspraken met betrekking tot duurzaamheid
- [-] ~~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 artikel 2.1 van de huurovereenkomst.

Handtekening huurder

.....