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

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Dit model kunt u gebruiken voor het vastleggen van de rechtsverhoudingen tussen Huurder en Verhuurder bij de huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek. U kunt dit model terugvinden op de website van de ROZ: www.roz.nl.

Ook voor de van de Huurovereenkomst deel uitmakende Algemene bepalingen en voor de Handleiding wordt u verwezen naar de website www.roz.nl.

Let wel dat u bij het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst het meeste recente model gebruikt. Dat geldt ook voor de Algemene bepalingen, waarnaar in artikel 2.1 van de Huurovereenkomst wordt verwezen.

SAMENVATTING HUURESSENTIALIA

Huuringangsdatum	:	01-02-2024
Huurprijs per maand	:	€ 1.883,33 (kale huur, excl. servicekosten en btw compensatie.)
BTW belaste verhuur	:	Nee
Herzieningsperiode van toepassing	:	Ja
BTW-compensatie van toepassing	:	Ja
Servicekosten van toepassing	:	Nee
Huurtermijn	:	10 jaar
Verlengingstermijn	:	05 jaar
2 ^e verlengingstermijn	:	05 jaar repeterend
Huuropzegging duur	:	12 maanden
Huurprijs aanpassing	:	jaarlijks per 01 februari
Huurvorm	:	casco verhuur

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 ervan 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 ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1] Greijmans Beheer b.v.

[gevestigd/wonende*] te Weert, Roermondseweg 81, 6004AR Weert

E-mail adres [REDACTED]

Telefoon [REDACTED]

hierna te noemen '**Verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer [REDACTED]

vertegenwoordigd door [REDACTED], alleen zelfstandig bevoegd.

EN

2] Stichting Voedselbank Weert

[gevestigd/wonende*] te Weert, S [REDACTED]

E-mail adres: info@voedselbankweert.nl

Telefoon [REDACTED]

hierna te noemen '**Huurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer [REDACTED]

omzetbelastingnummer niet van toepassing.

vertegenwoordigd door [REDACTED] (Voorzitter) en
thans wonende [REDACTED]
Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten.

[REDACTED] (Secretaris)
Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten.

[REDACTED] (Penningmeester)
Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten.

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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Verhuurder wenst te verhuren en huurder wenst te huren;
Huurder huurt het gehuurde in de staat en toestand zoals het erbij ligt;
Huurder wenst het gehuurde voor eigen rekening en risico in te richten, rekening houdende met het voorgenomen gebruik;
Door huurder en verhuurder is bij het vaststellen van de overeengekomen huurprijs rekening gehouden met het gegeven dat er “casco” verhuurd wenst te worden door partijen. Zie ook artikel 11 en verder;

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen **Kessenichstraat ong. (ook bekend als Roermondseweg 83 B) Weert. kadastraal bekend Gemeente Weert, sectie S, nummer 4614, gedeeltelijk perceel, (gedeeltelijk perceel van Gemeente Weert, sectie S, nummer 5316 A1)** van ter grootte van in **totaal circa 452 m²** [b.v.o./v.v.o./anders*] gemeten volgens de NVM meetinstructie. Zie bijgaande tekening rood gearceerd aangegeven.

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 2 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 opslagruimte van goederen welke uitgegeven worden door de Stichting Voedselbank Weert.

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 **zoveel als bouwkundig is toegestaan** /.....kN/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***

of [bij een verschil met de daadwerkelijke grootte, groter dan.....% het meerdere zal worden verrekend*].

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”, gedeponeerd 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 **01-02-2024** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van 10 (tien) jaar en loopt tot en met 31-01-2034 / onbepaalde tijd***.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door [~~uitsluitend Huurder / Huurder of Verhuurder*~~] in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **een aansluitende periode van 5 (vijf) jaar, derhalve tot en met 31-01-2039 / onbepaalde tijd***.

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

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor {een*] aansluitende periode[n*] van 5 (vijf) jaar / 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 één jaar /maand[en]*.

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 € 22.600,- (zegge: tweentwintigduizendenzeshonderdeuro).

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 01 januari tot en met 31 december

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 01 februari voor het eerst met ingang van 01 februari 2025 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 01 (een) kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€ 1.883,33
- 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	€
- [10 % van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)*]	€ 188,33
- BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid BTW van de stichtingskosten van het gehuurde. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per [2033 , einddatum herzieningsperiode*] als gevolg van aflopen herzieningsperiode*]	€ 67,00

Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.

totaal € 2.138,66

zegge: tweeduizendeenhonderdenachtendertigeuroenzesenzestigcent.

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

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 01 februari 2024 tot en met 29 februari 2024 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **2.138,66**.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 01 februari 2024

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:
Niet van toepassing.

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 bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van*] een bedrag van € **4.277,32** (zegge: vierduizendtweehonderdenzevenenzeventig euro en tweentwintig eurocent).

6.2 Over de waarborgsom wordt ~~wel~~ / **geen*** rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de verhuurder.

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 / Aan Huurder is 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. *Zie ook artikel 11.7*

9.2 Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is 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.

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

Bijzondere bepalingen

11.1 Met verwijzing naar artikel 2.2 van deze huurovereenkomst, komen partijen uitdrukkelijk overeen dat het verkrijgen en behouden van de benodigde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde volledig voor rekening en risico van huurder komen.

11.2 Met verwijzing naar artikel 2.2 van deze huurovereenkomst, komen partijen uitdrukkelijk overeen dat het gehuurde, niet meer en niet minder dan als CASCO wordt verhuurd.

Onder huur als casco wordt verstaan de huur van de tot de bedrijfsruimte behorende:

- funderingen;
- constructieve bouwvloeren;
- kolommen;
- constructieve plafonds;
- buitengevels en bouwmuren inclusief de daarin aanwezige kozijnen, deuren, beglazing en/of ruiten doch niet de pui;
- daken, goten;
- nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt;
- riolering en andere afvoerleidingen;

tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht.

11.2 Het gehuurde heeft alléén een ontsluiting (toe- en ingang) via de Kessenichstraat. Het is partij huurder en/of haar bezoekers expliciet niet toegestaan om vanaf de Roermondseweg via het eigendom van Autobedrijf Greijmans en/of zijn rechtsopvolgers het gehuurde te betreden en/of te benaderen. Dit bedoelde perceel maakt geen deel uit van het gehuurde.

11.3 De loopdeur en rolpoort welke zich in de achtergevel van het gehuurde (gezien vanaf de Kessenichstraat) bevinden, dienen te alle tijde gesloten te zijn en mogen alleen gebruikt worden als vluchtweg.

11.4 Aan de voorzijde van het gehuurde bevinden zich 5 aangegeven opstelplaatsen om een voertuig te parkeren. Deze opstelplaatsen maken deel uit van het gehuurde.

11.5 Partijen kunnen niet opteren voor met btw-belaste verhuur. In artikel 4.8 van deze huurovereenkomst kunnen de vergoedingen opgenomen worden die huurder verschuldigd is ter compensatie van de door verhuurder te lijden schade wanneer niet (langer) btw-belast wordt verhuurd. Deze vergoedingen worden apart van de huurprijs vermeld omdat het niet de bedoeling is dat deze bij aanpassing van de huurprijs worden meegenomen. Het wel of niet opteren voor met btw-belaste verhuur is niet van invloed op de btw die huurder over de door verhuurder te leveren zaken en diensten moet betalen. De daarmee gemoeide bedragen maken deel uit van de kosten die aan de levering van die zaken en diensten zijn verbonden en komen altijd voor doorberekening aan huurder in aanmerking. Zie over de omzetbelasting verder artikel 19 van de algemene bepalingen.

11.6 De btw welke in het recente verleden, op grond van uitgevoerde verbouwingen/verbeteringen is teruggevorderd van de belastingdienst en daarmee onder de 10 -jarige herzieningsperiode valt, maakt onderdeel uit van de btw-compensatieregeling. Een en ander aan partijen genoegzaam bekend.

11.7 Verhuurder is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Gezien de ouderdom van het gehuurde is/was het niet ongebruikelijk dat in de tijd van het bouwen van het gehuurde er materialen werden toegepast welke mogelijk asbesthoudend waren. Enige aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt door partijen niet gekwalificeerd als een gebrek zoals bedoeld in artikel BW7:204. Huurder vrijwaart verhuurder van elke aansprakelijkheid in welke vorm dan ook als het er om gaat dat er al dan niet asbest in het gehuurde aanwezig is.

11.8 Alle betalingen dienen voor de vervaldatum te zijn overgemaakt ten name van Greijmans Beheer b.v., bankrekening [REDACTED]

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

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats Weert datum januari 2024

plaats Weert datum januari 2024

Greijmans Beheer b.v. / [REDACTED]

[REDACTED]

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- meting volgens digitale afstandmeter ingemeten
- energielabel.
- algemene bepalingen.
- bankgarantie
- milieuonderzoek.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder***].
- kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder***].

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 artikel 2.1.

Handtekening[en*] Huurder[s*]:

Stichting Voedselbank Weert.

.....
[REDACTED]

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

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder