

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

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **3 bedrijfsruimten**, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de **Korvetstraat 3 te 's-Hertogenbosch, 5237 PS**, kadastraal bekend, **gemeente 's-Hertogenbosch, sectie T, nummer 7230 A1 gedeeltelijk**, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als praktijk voor fysiotherapie en aanverwante of aanvullende zaken.

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 Huurder zal de vloeren niet zwaarder belasten als maximaal toelaatbaar.

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, gedeponeerd 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 exemplaar 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 **1 (één) jaar**, ingaande op **01 september 2018** en lopende tot en met **31 augustus 2019**. De aanvullende afspraken worden in de bijzondere bepalingen weergegeven.

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **één jaar**, derhalve tot en met **31 augustus 2020**.

Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van **telkens 1 (één) jaar**.

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste **6 maanden** (zowel voor huurder als verhuurder). Indien verhuurder wenst op te zeggen omdat er een kandidaat aanwezig is die voor een langere periode wil huren als van jaar tot jaar dan heeft de huurder het recht om het gehuurde als eerste voor doorlopende periodes van telkens drie jaar te huren. Verhuurder zal huurder schriftelijk op de hoogte brengen indien er een kandidaat huurder aanwezig is en huurder verplicht zich om binnen twee weken na dagtekening van voornoemde brief kenbaar te maken of hij gebruik wil maken van de geboden gelegenheid om het gehuurde te huren voor periodes van telkens drie jaar. Indien huurder geen gebruik maakt van het aanbod dan zal de huurovereenkomst zes maanden na aanzegging door eigenaar eindigen.

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 **€ 9.180,00**
zegge: **negenduizendhonderdentachtig euro**.

4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder **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 rechtsoptvolger(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 rechtsoptvolger(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 juli** voor het eerst met ingang van **01 juli 2019** 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 bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 van de 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 bijkomende 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 **NVT** ..% van de actuele huurprijs.

4.8. Per betaalperiode van 1 (een) kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs	€	765,00
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of	€	NVT
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen of	€	NVT
de in 4.7.2. genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen		
- het niet verrekenbaar voorschot servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€	75,00

totaal € 840,00

zegge: **achthonderdenveertig euro.**

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur en met in acht name van de afspraken genoemd in de bijzondere bepalingen, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **01 september 2018 tot en met 30 september 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 660,00** (zeshonderdenzestig euro)

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 september 2018**.

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.

Leveringen en diensten

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen dat er een niet verrekenbaar voorschot wordt geheven van € 75,00 per maand. Mocht bij nacontrole blijken dat het verbruik van Gas, water en elektra hoger is dan € 85,00 per maand dan zal verhuurder huurder voor het meerdere een naheffing sturen.

Waarborgsom

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € 1.500,00

zegge: vijftienhonderdeuro.

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. Indien de gemeente bezwaar aantekent en er een definitief besluit genomen wordt dat de activiteit direct moet stoppen zal de overeenkomst eindigen op de laatste dag van de daarop volgende maand.

9. Huurder mag het gehuurde reeds in augustus betrekken en is over die periode een gebruiksvergoeding verschuldigd van € 465,00 (vierhonderdvijfzestig euro) en de service kosten van € 75,00 (vijfzeventig euro). Namens verhuurder zal huurder hiervoor een factuur ontvangen.

10. Huurder krijgt over de maand september 2018 een huurkorting van € 180,00 (honderdtachtig euro).

11. Huurder mag in overleg met de verhuurder twee ruimtes in gebruik geven aan derden. Verhuurder zal de toestemming enkel en alleen niet verlenen indien het nieuwe gebruik niet passend is binnen de verhuur visie van het gehele complex. Indien huurder de twee ruimtes binnen het eerste huurjaar niet in gebruik kan geven aan derden mag huurder deze aan de verhuurder aanbieden. Huurder en verhuurder zullen alsdan met elkaar in gesprek gaan om te bezien onder welke voorwaarden de huurovereenkomst aangepast kan worden.

12. Door of namens de verhuurder zullen de navolgende zaken in orde gemaakt worden.

- Reparatie stucwerk
- Wegwerken elektriciteit kabels
- wateraansluiting gebruiksklaar opleveren
- stopcontacten controleren en zo nodig aanbrengen/repareren
- Luchtventilatioerooster controleren/aanbrengen

Over de eventuele kosten verdeling zullen huurder en verhuurder nog nader overleg hebben.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud**

.....

 (handtekening verhuurder)

(handtekening huurder)

Bijlagen:

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering

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):

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder: