

Huurovereenkomst Bedrijfsruimte/winkelruimte

Partijen:

[redacted] m, hierna te noemen: 'verhuurder', en

[redacted]
hierna te noemen, 'huurder',

Overwegen het volgende:

- Verhuurder is eigenaar van de hierna omschreven bedrijfsruimte
- Huurder is van plan de bedrijfsruimte van verhuurder te huren
- Verhuurder en huurder leggen de tussen hen gemaakte afspraken vast in deze huurovereenkomst

Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponeerd bij de griffier van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, hierna te noemen algemene bepalingen. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van deze bepalingen ontvangen.

De bepalingen waarnaar wordt ver verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk door partijen is overeen gekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk/of van toepassing is.

Zijn overeengekomen:

Artikel 1 - Omschrijving gehuurde

1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte aan de Langebuorren 41, 9074 CG Hallum, kadastraal bekend 2068, hierna te noemen: het 'gehuurde'. De te huren ruimte wordt nader aangegeven op de als bijlage bij deze huurovereenkomst en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekeningen en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen geparafeerde foto's.
2. Onder het gehuurde vallen ook de aanwezige installaties en voorzieningen voor zover die eigendom van verhuurder zijn.

Artikel 2 - Bestemming gehuurde

1. Huurder zal het gehuurde uitsluitend als een winkel/atelier ruimte gebruiken en zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de verhuurder geen andere bestemming aan het gehuurde geven.
2. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is er een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 31 van de algemene bepalingen.

Artikel 3 - Duur overeenkomst

1. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd en gaat in op 01 ~~januari~~ ^{juni} 2022 en eindigt op 01 ~~juni~~ ^{juni} 2023 waarbij de intentie wordt uitgesproken voor langere tijd te huren.
2. Als partijen de huurovereenkomst niet door opzegging beëindigen, wordt deze na afloop van de onder 1. genoemde periode bij een overeenkomst van 2 jaar of korter voorgezet tot een huurperiode van 3 jaar
3. Na afloop van de onder 2. genoemde termijn, als deze niet door opzegging wordt beëindigd, wordt overeenkomst voorgezet voor onbepaalde tijd.
4. Partijen kunnen de overeenkomst beëindigen door opzegging tegen het einde van de lopende huurperiode of, bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een opzegtermijn van 1 jaar.
5. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot op per aangetekend schrijven.

Artikel 4 - Huurprijs

1. De totale huurprijs (incl. water en elektrisch) wordt door verhuurder maandelijks bij huurder in rekening gebracht en is bij aanvang € 500,- per maand.
2. Partijen spreken af dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. Deze huurprijs is als volgt opgebouwd: totale huurprijs €500,-
4. Huurder zal de eerste betaling uiterlijk op de dag van ingang van de huurovereenkomst voldoen
5. Als huurder een huurachterstand laat ontstaan is hij binnen twee weken na het verstrijken van de datum waarop de huurprijs betaald had moeten worden automatisch in gebreke, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist.
6. Huurder zal de totale huurprijs per betaalperiode, steeds vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft, overmaken op de bankrekeningnummer van verhuurder met rekeningnummer [REDACTED]
7. Verhuurder heeft het recht jaarlijks de huurprijs te verhogen aan de hand van de consumentenprijsindexcijfers (CPI), reeks alle huishoudens, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), voor het eerst na verloop van een huurperiode van 1 jaar. Dit wordt aangepast in overeenstemming met artikel 16.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 16.2 tot en met 16.7 van de algemene bepalingen.
8. Als de indexering van de huurprijs op basis van onder 1. genoemde leidt tot een lagere huurprijs dan de geldende huurprijs, dan blijft de huurprijs voor dat jaar ongewijzigd.
9. Verhuurder kan een aanpassing van de huurprijs doorvoeren, zonder dat hij daarvan voorafgaande mededeling hoeft te doen aan huurder.

Artikel 5 - Staat van onderhoud

1. Verhuurder zorgt ervoor dat het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst in goed onderhouden staat wordt opgeleverd. Partijen maken bij de oplevering een proces-verbaal op waarin de staat van het gehuurde wordt beschreven. Hierbij worden foto's toegevoegd van de originele staat van het pand.

Artikel 6 - Servicekosten en overige voorzieningen

1. Verhuurder verzorgt de levering van de volgende zaken en diensten: Water, stroom en elektrisch deze ingegrepen zijn bij de totale huurprijs.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt als gevolg van tekortkomingen in de hierboven bedoelde leveringen en diensten, tenzij de tekortkomingen berusten op eigen opzet of eigen grove schuld van verhuurder zelf.

Artikel 7 - Waarborgsom

1. Huurder zal vóór of op de ingangsdatum van de huurovereenkomst aan verhuurder een bankgarantie doen stellen en een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 500,00.
2. Betaling geschiedt door overmaking op de bankrekening van verhuurder met rekeningnummer [REDACTED]

Artikel 9 - Belastingen en andere heffingen

1. Tenzij wet- en regelgeving dit niet toestaat, zijn de volgende belastingen en heffingen voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
 - Het gebruikersdeel van de onroerendezaakbelasting
 - Milieuheffingen, zoals reinigingsheffingen en afvalstoffenheffingen
 - Baatbelastingen of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig deel daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven
 - Rioolheffingen en rioolrechten
 - Eventuele reclamebelastingen
 - Eventuele precariobelastingen
 - Verontreinigingsheffingen
 - Vuillophaalkosten
 - Overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies voor het feitelijk gebruik van het gehuurde, goederen van verhuurder en/of belastingen
2. Ten aanzien van bovenstaande kosten is door partijen overeengekomen om dit vooralsnog niet in rekening te brengen. Mocht blijken dat de lasten van verhuurder dermate stijgen zullen partijen opnieuw in overleg gaan en de kosten verrekenen.

Artikel 10 - Gebruiksvoorschriften

1. Huurder is verplicht het huurobject in overeenstemming met de bestemming ervan krachtens deze huurovereenkomst van inventaris te voorzien en ingericht te houden en voor publiek geopend te houden gedurende de ter plaatse gebruikelijke openingstijden voor dergelijke bedrijfsruimten
2. Huurder is verplicht het gehuurde zodanig te gebruiken dat hij niet in strijd handelt met enige wet, APV of anderen overheidsvoorschrift.
3. Gebruik van het gehuurde of enig deel daarvan als hennepkwekerij, ongeacht of dit geschiedt uit winstoogmerk of voor eigen gebruik, of voor de fabricage en/of handel in (andere) verdovende middelen is evenmin toegestaan.
4. Huurder mag geen hinder of overlast veroorzaken aan omwonenden of personen die rondom het gehuurde verblijven
5. Huurder dient passende maatregelen te treffen om te voorkomen dat er schade aan het milieu in welk vorm dan ook ontstaat.

6. Huurder dient passende maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan het gehuurde dan wel schade veroorzaakt door het gehuurde.
7. Huurder dient schade die is ontstaan of die dreigt te ontstaan aan het gehuurde onmiddellijk schriftelijk aan verhuurder te melden.
8. Huurder meldt een gebrek of (dreigende) schade direct aan verhuurder, waarna verhuurder het gebrek of de schade zo spoedig mogelijk zal herstellen. Huurder zal op zijn beurt passende maatregelen nemen om de schade aan het gehuurde te voorkomen of te beperken.
9. Huurder is verplicht om adequate verzekeringen af te sluiten, die aan huurder dekking biedt voor schade aan inrichting, schade aan inventaris, schade aan goederenvoorraad en bedrijfsschade, tegen de gevaren van in elke geval brand, blikseminslag, storm, neerslag en wateruitstroming, af te sluiten.
10. Indien huurder in strijd handelt met de leden 1,2 of 3 van dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 24 van de algemene bepalingen.

Artikel 11 – Voorzieningen door verhuurder

1. Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening van verhuurder geschiedt; toilet, keukentje.
2. De voorzieningen als genoemd in punt 1 maken na aanbrengen deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder niet te zijn verwijderd.
3. Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van het verhuurde geldt (het bepaalde in artikel 10.3 van de algemene bepalingen) dat alle onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing voor en risico van verhuurder

Artikel 12 - Voorzieningen door huurder

1. Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening van huurder geschiedt: inrichting winkel/atelier, verlichting, verven van de muren & houtwerk.
2. De voorzieningen als genoemd in artikel 1 maken na aanbrengen deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen (inrichting & verlichting mits door huurder aangebracht) te worden verwijderd.
3. Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van het gehuurde geldt (het bepaalde in artikel 10.4 van de algemene bepalingen) dat alle onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van huurder komt.

Artikel 13 - Veranderingen aan het gehuurde

1. Huurder mag zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde, tenzij de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst eenvoudig en zonder hoge kosten ongedaan kunnen worden.
2. Huurder zal verhuurder schriftelijk informeren over substantiële veranderingen aan het gehuurde, waaronder veranderingen die effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Voor veranderingen en of toevoegingen die nodig zijn voor de exploitatie van het bedrijf van huurder, heeft huurder geen toestemming van verhuurder nodig, mits de wijzigingen niet de bouwkundige constructie van het gehuurde betreffen of beïnvloeden.

3. Huurder heeft geen aanspraak op enige vergoeding wegens ongerechtvaardigde verrijking van verhuurder of enige derde ter zake van door huurder aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde die bij of na het einde van de huurovereenkomst om welke reden dan ook niet ongedaan gemaakt of verwijderd zijn, tenzij hierover door partijen schriftelijke anders mocht zijn overeengekomen.
4. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 31 van de algemene bepalingen.

Artikel 14 - Onderhuur

1. Huurder is niet toegestaan het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden. Het is huurder evenmin toegestaan om huurrechten over te dragen of de overeenkomst in te brengen in een maatschap, vennootschap of rechtspersoon dan wel de huurrechten toe te scheiden bij scheiding en deling als er sprake is van een onverdeeldheid.
2. Zowel in het geval dat huurder van verhuurder toestemming heeft gekregen als in het geval dat huurder deze toestemming niet heeft, blijft huurder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.
3. Een door verhuurder gegeven toestemming geldt alleen voor het geval waarvoor de toestemming is verleend.
4. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is hij direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 24 van de algemene bepalingen.

Artikel 15 - Aansprakelijkheid

In artikel 9 van de algemene bepalingen wordt de aansprakelijkheid beschreven.

Artikel 16 - Toegang tot het gehuurde

1. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met de huurder te betreden op werkdagen tussen 8.00 uur en 18.00 uur voor het verrichten van (herstel) werkzaamheden aan het gehuurde, inspectie van de staat van het gehuurde en voor taxaties.
2. In noodgevallen is verhuurder ook gerechtigd het gehuurde te betreden zonder overleg en buiten de in lid 1 genoemde dagen en tijdstippen.
3. Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling hierover door verhuurder, het gehuurde te laten bezichtigen op werkdagen tussen 9.00 uur en 17.00 uur en te dulden dat er op of bij het gehuurde borden met 'te koop' of 'te huur' worden aangebracht.

Artikel 17 - Vergunningen

1. Indien huurder wettelijk verplicht is over bepaalde vergunningen te beschikken, is het de verantwoordelijkheid van de huurder dat hij aan de gestelde eisen voldoet. Onder vergunningen wordt ook verstaan goedkeuringen en ontheffingen.

Artikel 22 - Gevolgen van nietigheid over vernietigbaarheid

1. Indien een deel van de huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan tast dit de overige bepalingen in de overeenkomst niet aan. Een bepaling die nietig of vernietigbaar is wordt in dat geval vervangen door een bepaling die het dichtst in de buurt komt van wat partijen bij het sluiten van de overeenkomst op dat punt voor ogen hadden.

Artikel 23 - Toepasselijk recht en bevoegde rechter

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing
2. Bij eventuele geschillen is de rechtbank in het arrondissement waar verhuurder zijn woonplaats dan wel vestigingsplaats heeft bevoegd.

Aldus getekend:

Namens verhuurder:

[Redacted signature]

25-4-2022

Datum

Namens huurder:

[Redacted signature]

25-4-2022

Datum

Bijlagen:

- Algemene bepalingen
- Tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte
- Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)