

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 - waarbij artikel 4.5 in april 2024 is aangepast - en op 8 april 2024 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 9/2024 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. [J], geboren op [J] wonende te [J] te [J]

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

2. De besloten vennootschap [J] (in oprichting), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door besloten vennootschap [J] ingeschreven in het handelsregister onder nummer [J] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [J], geboren op [J], wonende te [J]

hierna te noemen 'huurder',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

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 [J] ZOETERMEER, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, [J] (gedeelte), inclusief gebruik van de expeditie lift en voorportaal.

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 anders door partijen is overeengekomen.

1.3 Het gehuurde zal door huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als horecagelegenheid, het is niet toegestaan een all-you-can-eat concept te exploiteren i.v.m. andere huurders/brancheringen op het plein.

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 5 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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is, eventueel alles doorhalen, en/of aanvullen en/of invullen. Zie handleiding op www.roz.nl

paraaf verhuurder

paraaf huurder



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'**, gedeponeerd 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 5 jaar, ingaande op 15 juni 2026 (hierna te noemen **'ingangsdatum'**) en lopende tot en met 14 juni 2031.

3.2 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 3.1 genoemde periode voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 14 juni 2036.

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 € (zegge:

4.2 Partijen zijn een 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 rechtsoptvolger(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, voor het eerst 24 maanden na de ingangsdatum, per 1 juni 2028, 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), 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

*) doorhalen wat niet van toepassing is, eventueel alles doorhalen, en/of aanvullen en/of invullen. Zie handleiding op www.roz.nl

paraaf verhuurder

paraaf huurder

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.

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 1 kalendermaand bedraagt op de ingangsdatum:

- de huurprijs
- het voorschot op de servicekosten
- voorschot promotiebijdrage

Totaal

€
€
€
€

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 15 juni 2026 tot en met 30 juni 2026.

Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór 15 juni 2026.

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:

Vetangput – gezamenlijk in gebruik met

- De leveringen en diensten kunnen verder indien noodzakelijk tijdens de huurovereenkomst nader worden uitgewerkt tussen huurder en verhuurder. Huurder zal het e.e.a. zoveel mogelijk zelf opdragen, laten uitvoeren en rechtstreeks betalen. Indien noodzakelijk zullen de werkzaamheden via de servicekosten verlopen.

- Administratiekosten:

Administratiekosten van 5% over de hiervoor genoemde leveringen en diensten.

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 maandbasis € c en zal jaarlijks voor het eerst met ingang van 1 januari 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 J

Zie artikel 17.4 (bijzondere bepalingen)

7.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

8.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op verhuurder.

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.

Casco-plus

~~9.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde: (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:~~

~~10.2 De voorzieningen als genoemd in 10.1 maken na aanbrengen [wel / geen*] deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen deze voorzieningen [wel / 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 [het bepaalde in artikel 14 van de algemene bepalingen / dat alle onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening en risico van [huurder / verhuurder*] 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: n.v.t.

11.2 De voorzieningen als genoemd in 11.1 maken na aanbrengen geen deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen deze voorzieningen wel 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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is, eventueel alles doorhalen, en/of aanvullen en/of invullen. Zie handleiding op www.roz.nl

paraaf verhuurder

paraaf huurder



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 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:~~

maandag		uur
dinsdag		uur
woensdag		uur
donderdag		uur
vrijdag		uur
zaterdag		uur
zon- en feestdag		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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is, eventueel alles doorhalen, en/of aanvullen en/of invullen. Zie handleiding op www.roz.nl

paraaf verhuurder

paraaf huurder



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 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor zover begrippen en/of bepalingen uit deze huurovereenkomst en de algemene bepalingen 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. Huurder is verantwoordelijk voor de exploitatievergunning drank- en horecawet, brandveiligheid en het voldoen aan de regelgeving vanuit de overheid. Daarnaast zal de huurder zorgdragen voor de benodigde verzekeringen alsmede de nutsvoorzieningen aan te melden bij de energieleverancier.

17.2. Conform de algemene voorwaarden van de verzekering dient de meterkast behorende bij het gehuurde iedere 3 jaar conform de Scope10 wetgeving te worden gekeurd. Een kopie van het keurcertificaat dient aan de verhuurder te worden overhandigd.

17.3. Indexatie van de huurprijs zal voor het eerst plaatsvinden, 2 jaar (24 maanden), na ingangsdatum van de huurovereenkomst. Zie artikel 4.5.1 uit de huurovereenkomst.

17.4. Bij aanvang van de huurovereenkomst zal er door de huurder een waarborgsom worden voldaan ter grootte van 5 maandelijkse huurtermijnen (incl. service-, promotiekosten en BTW) – zie artikel 7.1

Bij een correcte en tijdige huurbetaling in de eerste 2 jaren van de huurovereenkomst zal de waarborgsom worden verlaagd naar 3 maandelijkse huurtermijnen (incl. service-, promotiekosten en BTW) te weten

In de eerste 2 jaren van de huurovereenkomst dienen alle huurpenningen tijdig en volledig te worden voldaan, indien er sprake is van onregelmatigheden in de betalingen zal de waarborgsom van 5 huurtermijnen tot het einde van de 1^{ste} huurovereenkomst worden vastgehouden.

17.5 Overeengekomen is een huurvrije periode van 1 kalendermaand kale huur excl. voorschot servicekosten en voorschot promotiebijdrage, deze huurkorting zal worden toegepast op de maand juli 2026.

*) doorhalen wat niet van toepassing is, eventueel alles doorhalen, en/of aanvullen en/of invullen. Zie handleiding op www.roz.nl

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud.

plaats Utrecht

datum

plaats

J

namens deze

J

J

J

J

.....
(handtekening verhuurder)

(handtekening huurder)

Bijlagen:

- 1 tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte
- 2 proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- 3 algemene bepalingen
- 4 energielabel (toe te voegen uiterlijk op de ingangsdatum van de huurovereenkomst)
- 5 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[en*] huurder[s*]

J

paraaf verhuurder

paraaf huurder

J

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen