

HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE (NOOT 1)

Versie 01

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te, aan, Omzetbelastingnummer(NOOT 8), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de, in de functie van directeur,, hierna te noemen "**Verhuurster**",

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te, aan, Omzetbelastingnummer(NOOT 8), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de, in de functie van directeur,, hierna te noemen "**Huurster**",

Hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

OVERWEGENDE DAT:

- met erf, ondergrond en al hetgeen verder daartoe behoort, [als nader aangegeven op de tekening / in de omschrijving die als **bijlage I** is aangehecht en integraal onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst, hierna te noemen "**het Gehuurde**", staande en gelegen te aan, kadastraal bekend gemeente sectie nr., één en ander aan partijen genoegzaam bekend. (NOOT 2)
-
- Partijen hun mondelinge afspraken schriftelijk wensen vast te leggen.

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Omvang verbintenissen

Partijen verbinden zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, de plaatselijke verordeningen en gebruiken Huurster en Verhuurster verplichten voorzover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken.

Artikel 2 Duur, verlenging en beëindiging overeenkomst

Deze overeenkomst is aangegaan voor een periode van 5 jaar (zegge: vijf jaar), aanvangende op 20., en zal na ommekomst van die periode stilzwijgend voor éénzelfde periode verlengd worden, tenzij één der partijen voor het verstrijken van de huurperiode deze

overeenkomst door middel van opzegging bij aangetekend schrijven heeft beëindigd, doch één en ander met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden (Zegge: twaalf maanden), alsmede met inachtneming van hetgeen in het Burgerlijk Wetboek omtrent opzegging is bepaald.

Alternatief:

Artikel 2 Duur, verlenging en beëindiging overeenkomst

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor een periode van 2 jaar (Zegge: twee jaar), aanvangende op 20.. en eindigende op 20..
2. Als de overeenkomst nadien wordt voortgezet zal deze van rechtswege met 3 jaar (Zegge: drie jaar) worden verlengd tot 20., en vervolgens opnieuw stilzwijgend voor een periode van vijf jaar worden verlengd, tenzij één der partijen vóór het verstrijken van de lopende huurperiode de overeenkomst door middel van opzegging bij aangetekend schrijven heeft beëindigd, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden (Zegge 12 maanden) en ook overigens met inachtneming van het in het Burgerlijk Wetboek omtrent opzegging bepaalde. (NOOT 3)

Artikel 3 Huurprijs en betaling

1. De huurprijs bedraagt € (Zegge: euro), exclusief omzetbelasting per jaar en wordt per maand/kwartaal bij vooruitbetaling voldaan, elke termijn groot € (Zegge: euro) Naast de huurprijs is Huurster verder aan Verhuurster een vergoeding verschuldigd voor bijkomende leveringen en diensten als nader omschreven in Bijlage II bij deze overeenkomst die daarmee een onverbrekelijk geheel vormt. Verhuurster zal deze vergoedingen op voorschotbasis in rekening brengen tegelijk met de huurtermijnen. Na afloop van ieder jaar zullen de werkelijke kosten worden verrekend met de voldane voorschotten. (NOOT 4)

Eventueel:

- [2. De eerste huurprijsbetaling geschiedt vóór en bedraagt met het oog op de ingangsdatum van deze overeenkomst € (Zegge: euro). De tweede huurprijsbetaling groot € (Zegge: euro) geschiedt vóór en zo vervolgens vóór de eerste dag van elke volgende maand/elk volgend kwartaal en wel], op zodanige wijze dat Verhuurster reeds op de eerste dag van de termijn waarop de betaling betrekking heeft over de verschuldigde huurpenningen kan beschikken.] (NOOT 5)
- 2/3. Huurster zal de huurprijs zonder korting of verrekening voldoen door overmaking naar een door Verhuurster aan te wijzen bankrekening [dan wel door creditering van de voor Verhuurster in de boeken van Huurster aangehouden rekening-courant mits Verhuurster daarmee heeft ingestemd]. (NOOT 6)
De huurprijs mag ook anders dan in geld worden voldaan mits Verhuurster daarmee vooraf haar instemming heeft betuigd.

Eventueel:

- 3/4. Als Huurster in gebreke is met de tijdige betaling van de huurpenningen en/of van enig ander bedrag dat zij uit hoofde van deze overeenkomst aan Verhuurster schuldig mocht zijn en/of worden, zal zij onverminderd de overige rechten van Verhuurster en zonder dat een nadere

sommatie of ingebrekestelling vereist zal zijn, aan Verhuurster over het achterstallige bedrag een rente verschuldigd zijn groot 1 % (Zegge: één procent) per maand of gedeelte van een maand, te rekenen vanaf de vervaldag tot de dag dat Verhuurster over de huurpenningen kan beschikken.

Artikel 4 Bankgarantie

1. Huurster stelt Verhuurster bij de ondertekening van deze overeenkomst een bankgarantie ter hand voor een bedrag gelijk aan maanden huur en met een looptijd tot drie maanden na het einde van de huur, teneinde daarop te verhalen eventueel achterstallige huurpenningen, alsmede de bedragen die door Huurster aan Verhuurster eventueel zullen zijn verschuldigd wegens beschadiging door Huurster of door personen voor wier handelingen zij volgens de wet aansprakelijk is of wegens gebrek harerzijds aan onderhoud, voorzover dit volgens deze overeenkomst of de wet ten laste van Huurster komt of wegens herstellingen of veranderingen, die nodig zijn geworden doordat Huurster in strijd met deze overeenkomst of de wet heeft gehandeld.
2. Verhuurster is steeds bevoegd verhoging van het bedrag van de bankgarantie te verlangen in verband met de verhoging van de huur op grond van artikel 6.
3. De bankgarantie zal zo zijn ingericht dat deze mede strekt ten behoeve van opvolgende eigenaren van het Gehuurde, zodat bij verkoop daarvan geen nieuwe bankgarantie hoeft te worden gesteld.
4. Indien en zodra Verhuurster van de bankgarantie gebruik heeft gemaakt, is Huurster gehouden een geheel nieuwe bankgarantie aan Verhuurster af te geven, onder teruggave van de oude, waarvan het bedrag en de inhoud gelijk is aan die van de hierboven onder 1 omschreven bankgarantie.
5. De afrekening en teruggave van de bankgarantie zal geschieden zodra deze overeenkomst, met inbegrip van eventuele uitdrukkelijke of stilzwijgende verlengingen daarvan ten aanzien van Huurster al zijn beëindigd. Verhuurster verplicht zich om, nadat de bankgarantie conform het hier bovenstaande aan Huurster is teruggegeven haar medewerking te verlenen aan de intrekking van die bankgarantie.

Artikel 5 Omzetbelasting

1. De in artikel 3 vermelde huurprijs luidt exclusief omzetbelasting. De verhuur is echter met ingang van belast met omzetbelasting. Verhuurster en Huurster hebben overeenkomstig het besluit van de staatssecretaris van Financiën d.d. 24 maart 1999, kenmerk VB 99/571, het optieverzoek als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub b onder 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 achterwege gelaten.
2. Huurster verbindt zich het Gehuurde blijvend te gebruiken voor activiteiten die voor tenminste 90% (Zegge: negentig procent) recht geven op aftrek van door Huurster betaalde omzetbelasting op de voet van artikel 15 Wet OB 1968. Huurster zal tevens binnen vier weken na afloop van het boekjaar waarin de huur is aangevangen schriftelijk aan Verhuurster

verklaren dat zij het Gehuurde gebruikt voor activiteiten die voor tenminste 90% (Zegge: negentig procent) recht geven op aftrek van door Huurster betaalde omzetbelasting. Als op enig moment verandering zou komen in de hiervoor bedoelde situatie waardoor Huurster het Gehuurde niet meer gebruikt voor activiteiten die voor tenminste 90% (Zegge: negentig procent) recht geven op aftrek van voorbelasting, zal Huurster daarvan onmiddellijk bericht geven aan Verhuurster en het feitelijk gebruik van het Gehuurde beëindigen. Het boekjaar van Huurster vangt aan op

3. Als op enig moment niet meer voldaan zou worden aan de voorwaarden waaronder over de huurprijs omzetbelasting verschuldigd is, zal Huurster aan Verhuurster alle nadeel dienen te vergoeden dat deze als gevolg daarvan lijdt. Huurster zal daartoe in ieder geval aan Verhuurster dienen te vergoeden het bedrag aan omzetbelasting dat deze naar het alsdan geldend tarief verschuldigd zal zijn wegens herziening van eerder in aftrek gebrachte omzetbelasting. Dit bedrag dient te worden betaald uiterlijk twee weken voordat de afdracht daarvan door Verhuurster dient te geschieden. Voorts zal Huurster in ieder geval aan Verhuurster dienen te vergoeden de omzetbelasting wegens leveringen of diensten met betrekking tot het Gehuurde die Verhuurster niet meer in aftrek zal kunnen brengen, welke door partijen op voorhand wordt bepaald op tenminste

Alle overige schade blijft eveneens voor rekening van Huurster. (NOOT 7)

4. Huurster zal deze overeenkomst in haar administratie bewaren.

Alternatief:

Artikel 5 Verhuur zonder omzetbelasting

1. De huurprijs is zonder omzetbelasting. Er wordt niet geopteerd voor de omzetbelasting. (NOOT 8)

Artikel 6 Aanpassing/herziening Huurprijs

1. De huurprijs zal telkenjare op aangepast worden, voor het eerst op De gewijzigde huurprijs geldt van rechtswege, ook als daarvan geen mededeling aan Huurster wordt gedaan.

De nieuwe huurprijs zal gevonden worden door de geldende jaarhuurprijs te vermenigvuldigen met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door:

Alternatief:

- het CPI over de maand voorafgaand aan de herzieningsdatum en waarvan de noemer wordt gevormd door het CPI van de maand van het daarvoor gelegen kalenderjaar.

Alternatief:

- het CPI over het kalenderjaar voorafgaand aan de herzieningsdatum en waarvan de noemer wordt gevormd door het CPI van het aan laatstgenoemd kalenderjaar voorafgaand kalenderjaar, welk aldus gevonden bedrag vervolgens naar boven wordt afgerond op het dichtstbijzijnde veelvoud van twaalf euro.

2. De huurprijs zal op basis van voormelde formule op 20.. als volgt worden berekend:

Alternatief:

CPI (maand) x geldende jaarhuurprijs = nieuwe jaarhuurprijs

CPI (maand)

Alternatief:

CPI (jaar) x geldende jaarhuurprijs = nieuwe jaarhuurprijs

CPI (jaar)

welk aldus gevonden bedrag naar boven wordt afgerond op het dichtstbijzijnde veelvoud van twaalf euro.

Onder CPI wordt te dezen verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (C.B.S.) te publiceren Consumentenprijsindexcijfer voor Alle Huishoudens (basis 2000 = 100). (NOOT 10)

Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van Consumentenprijsindexcijfers voor Alle Huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen.

3. Indien deze overeenkomst wordt verlengd overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 zal, onverminderd de voorgaande bepalingen, de huurprijs worden herzien teneinde deze aan te passen aan die van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, één en ander met inachtneming van de wettelijke bepalingen terzake. (NOOT 10)
4. Herziening van de huurprijs overeenkomstig het in voorgaande leden bepaalde zal nimmer kunnen leiden tot een lagere huurprijs dan die welke laatstelijk voor de datum van herziening verschuldigd was.

Artikel 7 Gebruik van het Gehuurde

1. Het Gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als
voor de uitoefening van

Alternatief:

Aangezien het Gehuurde voor de aanvang van de huidige overeenkomst al werd gebruikt als/voor, komen partijen overeen dat bij het einde van de huur Verhuurster niet gehouden zal zijn om in verband met het voortgezette gebruik van het Gehuurde als/voor aan Huurster een vergoeding te betalen. (NOOT 11)

2. Huurster zal het Gehuurde gebruiken zoals een zorgvuldig Huurster betaamt, overeenkomstig de in lid 1 van dit artikel omschreven bestemming, en zonder schriftelijke toestemming van Verhuurster deze bestemming niet mogen wijzigen. Verhuurster zal bevoegd zijn Huurster omtrent het gebruik van het Gehuurde nadere richtlijnen en instructies te geven en Huurster zal gehouden zijn deze op te volgen, een en ander voorzover daarmee in redelijkheid de belangen van Verhuurster worden gediend.
3. Huurster zal op de tot het Gehuurde behorende onbebouwde terreinen geen materialen mogen opslaan en deze terreinen ook overigens vrijhouden van obstakels.
4. Huurster zal dienen zorg te dragen voor alle vergunningen, ontheffingen en dergelijke die voor de uitoefening van haar bedrijf in het Gehuurde zijn vereist, terwijl de weigering of intrekking daarvan nimmer aanleiding zal kunnen geven tot ontbinding of vernietiging van deze overeenkomst dan wel tot enige andere actie jegens Verhuurster.