

HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 15 augustus 2008 vastgesteld en op 25 augustus 2008 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 68/2008.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toepassing 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

• **[REDACTED]**, geboren **[REDACTED]** te Amsterdam, paspoortnummer **[REDACTED]** wonende te **[REDACTED]**

gevestigd/wonende te

• **[REDACTED]**

Bankrekening : **[REDACTED]** ten name van **[REDACTED]**
Omzetbelastingnummer: **[REDACTED]**

hierna te noemen 'verhuurder',

• ingeschreven in het handelsregister onder nummer **NVT**
• vertegenwoordigd door **[REDACTED]**
zie 7.1

EN

• **Sweet Cup**

Vertegenwoordigt door:

[REDACTED]

gevestigd te

[REDACTED]

hierna te noemen 'huurder',

• ingeschreven in het handelsregister onder nummer **60714638**
• omzetbelastingnummer ******
• vertegenwoordigd door **[REDACTED]**

**** kopie beider legitimatie bijvoegen ****

ZIJN OVEREENGEKOMEN

V
[Handwritten signatures]

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de casco bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen op de begane grondverdieping en in de kelder plaatselijk bekend als:

Lange Leidsedwarstraat 93 hs, 1017 NH te Amsterdam

kadastraal bekend

welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening(en) en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Het gehuurde wordt als casco verhuurd, tenzij in 8 of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als

Horeca Bedrijfsruimte en of Koffiebranderij

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 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 250 kg per m²

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst 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 20 augustus 2008 en aldaar ingeschreven onder nummer 67/2008, 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 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 **1 september 2015**

en lopende tot en met **31 augustus 2020**

3.2 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging tegen het einde van de in 3.1 genoemde (eerste) periode, wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende (tweede) periode van **5 jaar**, derhalve van **1 september 2020** tot en met **31 augustus 2025**.

3.3 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging tegen het einde van de in 3.2 genoemde (tweede) periode, wordt deze overeenkomst voortgezet voor aansluitende perioden van telkens

3.4 Beëindiging van deze overeenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar, waarbij verhuurder de wettelijke opzeggingsgronden in acht dient te nemen.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € **25 980 - exclusief btw**.

4.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

4.3 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45 van de staatssecretaris van Financiën, zijnde een Besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571 (een volledige herdruk van het Besluit van 10 april 1996, nr. VB 96) en de overgangsregeling in verband met de herdruk van Mededeling 45, zijnde een Besluit van 24 maart 1999 nr. 99/586, 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 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 **1 januari** tot en met **31 december**

4.5 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de

huurprijs jaarlijks per **1 september** voor het eerst met ingang van **1 september 2016** aangepast in overeenstemming

met 20.1 algemene bepalingen en met inachtneming van 20.2 tot en met 20.10 algemene bepalingen.

In afwijking van het bovengenoemde zal de jaarlijkse huurverhoging minimaal 2% bedragen.

4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met 21.1 tot en met 21.11 algemene bepalingen. Op deze servicekosten 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 over de huur verschuldigde omzetbelasting
- de verschuldigde verzekeringspremie

~~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 22.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 22.1 sub a algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op % van de actuele huurprijs.~~

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

- de huurprijs € 2 165,00,-
- het voorschot op de servicekosten € --

Subtotaal

BTW 21 % € 454,65,-

€ 2 619,65,-

Totaal

• zegge: twee duizend zes honderd en negentien euro en vijf en zestig cent

~~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 22.1 algemene bepalingen.~~

• 4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 september 2015 tot en met 30 september 2015 en is het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag € 2 619,65,-. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór 1 september 2015.

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.

4.12 Alle betalingen voortvloeiende uit deze overeenkomst dient huurder te doen op de bankrekening van verhuurder onder nummer [REDACTED] t.n.v. [REDACTED] n. De maandelijkse huurbetalingen zijn verschuldigd per automatische betaling vooraf.

4.13 Bij te late betaling van de huur is huurder een boete verschuldigd van € 150,- per keer

Levering van zaken en diensten

5. Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

- geen

Bankgarantie/ Waarborgsom

• 6. Het in 27.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom/bankgarantie is vastgesteld op 3 maanden huur plus btw of wel € 7858,95,-

• zegge: zeven duizend acht honderd acht en vijftig euro en vijf en negentig cent. Over deze waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op

Tel: [REDACTED]
Email: [REDACTED]

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.

Casco plus

8. In aanvulling op de huur als casco behoort tot het gehuurde: geen

Bijzondere bepalingen

9.

9.1 **Huurder verplicht zich tot het correct betalen van de huur per maand vooruit. Dit wil zeggen dat de huur vóór of uiterlijk op de éérste dag van de nieuwe huurperiode voldaan dient te zijn op bankrekening:**

[REDACTED] ten name van [REDACTED]

9.2 Indien aan bovengenoemde betaalverplichting niet zal worden voldaan, wordt een boete in rekening gebracht van 2,5 % per maand over de nog niet betaalde huur met een minimum van € 150,00 per keer.

9.3 **De waarborgsom/ bankgarantie tezamen met de eerste huurbetaling van de maand september, een bedrag groot van € 10 478,60 - (zegge: tien duizend vier honderd acht en zeventig euro en zestig cent) dient uiterlijk vóór 1 september 2015 te worden voldaan.**

9.4 Indien één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst nietig zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst van kracht en zullen partijen met betrekking tot de nietige bepaling overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen waarop op zodanige wijze inhoud kan worden gegeven dat de strekking van deze overeenkomst voorzover mogelijk in stand blijft.

9.5 Het is huurder verboden het gehuurde in afwijking van de in artikel 1.3 omschreven bestemming te gebruiken. In het bijzonder is het huurder verboden in het gehuurde verdovende middelen, drugs etc. te verhandelen dan wel gelegenheid te geven tot handel in deze middelen, dan wel het gebruik op enigerlei wijze toe te staan. Het is ten strengste verboden in het gehuurde animerwerkzaamheden te verrichten of gelegenheid te geven voor prostitutie casu quo daarbij betrokken te zijn. In het algemeen zal huurder nalaten aan burens of omwonenden op enigerlei wijze overlast of hinder te veroorzaken, waaronder hinderlijk geluid, trillingen of stank.

9.6 Zonder schriftelijke toestemming van verhuurder zal huurder nooit een toezegging mogen doen betreffende huurintredingsrechten.

9.7 Eventuele schade door de exploitatie aan het gehuurde of de inventaris komt voor rekening van de huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de ten gevolge van de onzichtbare of zichtbare gebreken aan het gehuurde door huurder geleden bedrijfsschade. Huurder is verplicht voor elk inbraakschadegeval de politie een proces verbaal te laten opmaken. Kosten van reparaties als gevolg van inbraakschade aan het pand zijn voor rekening van huurder. Kosten van het aanbrengen van eventuele extra inbraakwerende voorzieningen zijn eveneens voor rekening van huurder.

9.8 Huurovereenkomst versie 19-12-2011 blad 5 van 25 paraaf huurder: bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van BTW, zodanig dat kan worden geopteerd voor een BTW-belaste (ver)huur. Zodra huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden voor belaste verhuur is hij verplicht de verhuurder daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Huurder aanvaardt de aansprakelijkheid voor schade te lijden door verhuurder casu quo diens rechtsopvolger(s) indien huurder zijn verplichtingen uit hoofde van voornoemde verklaring niet nakomt zonder dat een ingebrekestelling is vereist en onverkort het overigens, daarboven, bepaalde in de huurovereenkomst.

9.9 De huurder is verplicht om voor zijn rekening en risico één maal per jaar een onderhoudsbeurt voor de verwarmings- en luchtbehandelingsinstallatie uit te laten voeren. Omvattende cv-ketel, radiatoren of losstaande gaskachels, luchtbehandelingsroosters, keuken afzuiginstallatie, vuilwaterpompen, airconditioninginstallaties, en dergelijke te laten verrichten door een gespecialiseerd bureau.

10.0 Het onder artikel 9.6 bepaalde wordt gecoördineerd door verhuurder die de nota van onderzoek en eventuele herstel-, onderhouds- of aanpassingskosten aan huurder doorbelast.

10.1 Huurder verklaart uitdrukkelijk het gehuurde in de huidige (onderhouds-)toestand te hebben aanvaard, zulks onder de verplichting om alle onderhoudsverplichtingen, alle herstelwerkzaamheden, alle reparatiewerkzaamheden, alle mogelijke vernieuwingen en alle mogelijke vervangingen, gene uitgezonderd en inclusief rioolverstoppingen, voor haar rekening te nemen. De staat van onderhoud van datum 01-09-2015 is hier bepalend.

10.2 In aansluiting op het bepaalde in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, geldt voor de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs een minimum percentage van 2% per jaar. De huurprijs zal derhalve minimaal 2% per jaar stijgen, dan wel een hoger percentage wanneer zulks overeenkomstig de algemene bepalingen van toepassing is.

10.3 In afwijking van artikel 3.1 komen partijen overeen dat er een opzeggings mogelijkheid is na een periode van 3 jaar ofwel per datum 1 september 2018. Let op de opzegging dient 1 jaar vantevoren ofwel voor 1 september 2017 te worden gedaan.

Investerings door huurder:

11. Indien huurder een investering/verandering wenst te plegen aan het gehuurde, is voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder vereist. Huurder zal verhuurder van zijn voornemen schriftelijk op te hoogte stellen. Investerings door huurder aan het gehuurde gedaan worden door verhuurder bij beëindiging van de huurovereenkomst niet vergoed, tenzij anders schriftelijk overeengekomen.

Kettingbedingen:

12. Het is huurder niet toegestaan om kettingbedingen en of zakelijke rechten dan wel bijzondere voorwaarden op het gehuurde te laten rusten bij Huurovereenkomst versie 19-12-2011 blad 6 van 2 paraaf huurder: indeplaatsstelling, dan wel einde van de huurovereenkomst. Indien huurder in gebreke is naar aanleiding van dit artikel zal een boeteregelingen gelden gelijk aan de regeling in artikel 3.2 van de algemene bepalingen.

Vergunningen:

13. Huurder is aansprakelijk voor het verkrijgen van alle vergunningen die benodigd zijn voor het exploiteren van het gehuurde en tevens voor alle aanpassingen die door de overheid worden gesteld.

Verhoogde premie:

14. Indien in verband met de aard en/of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder conform de in artikel 1 lid 2 voor het gehuurde overeengekomen bestemming, voor het gehuurde dan wel voor het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, door een verhoogd risico een hogere dan voor normaal gebruik geldende premie voor brandopstalverzekering en/of inboedelverzekering (inventaris) aan verhuurder en/of aan medehuurder(s) in rekening wordt gebracht, zal het verschil inclusief afmakingscourtage en vermeerderd met assurantiebelasting door huurder aan verhuurder of medehuurder(s) moeten worden vergoed. Onder normaal gebruik wordt in deze verstaan, het gebruik van een gebouw zonder bijzondere gevaarstelling. Onder medehuurder(s) wordt verstaan diegene(n) die in hetzelfde object, waar het gehuurde deel van uitmaakt, huurder(s) is (zijn). Verhuurder is vrij in de bepaling van het te verzekeren bedrag, in de keuze van de assurantiemaatschappij(en) en in de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie, tevens bij wijzigingen daarin tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst.

- Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Verhuurder

•• plaats: Amsterdam

datum:

10-9-2015

•• (handtekening verhuurder)

Huurders

plaats: Amsterdam

datum:

10-9-2015

(handtekening huurder)