

## HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

artikel 7:290 BW

aan het adres **Adres Nummer**

### PARTIJEN

- I. **Verhuurder** is **NV Zeedijk**, een naamloze vennootschap gevestigd in Amsterdam, die kantoor houdt aan het adres Zeedijk 47 in (1012 AR) Amsterdam, die is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33186537 en wordt vertegenwoordigd door haar directeur J. Alberts.

bij eenmanzaak of BV/rechtspersoon:

- II. **Huurder** is **Voornaam Achternaam**, die woont aan het adres **Straat Nummer** in **(Postcode) Plaats**, die is geboren op **Geboortedatum** in **Geboorteplaats**.

bij meerdere personen vanuit vof:

- II. **Huurder** is **Naam-vof**, een vennootschap onder firma die zaken doet aan het adres **Adres Nummer** in **(Postcode) Amsterdam**, die is ingeschreven in het handelsregister onder nummer **Nummer**, alsmede haar vennoten:
- a. **Voornamen Achternaam**, die woont aan het adres **Straat Nummer** in **(Postcode) Plaats**, die is geboren op **Geboortedatum** in **Geboorteplaats**.
  - b. **Voornamen Achternaam**, die woont aan het adres **Straat Nummer** in **(Postcode) Plaats**, die is geboren op **Geboortedatum** in **Geboorteplaats**.

bij meerdere personen vanuit BV/rechtspersoon:

- II. **Huurders** zijn:
- a. **Voornamen Achternaam**, die woont aan het adres **Straat Nummer** in **(Postcode) Plaats**, die is geboren op **Geboortedatum** in **Geboorteplaats**.
  - b. **Voornamen Achternaam**, die woont aan het adres **Straat Nummer** in **(Postcode) Plaats**, die is geboren op **Geboortedatum** in **Geboorteplaats**.

Huurders worden hierna gezamenlijk in enkelvoud als 'huurder' aangeduid.

### UITGANGSPUNTEN

- A. Verhuurder is een kleine actieve vennootschap met als aanhouders o.a. de gemeente Amsterdam en enkele financiële instellingen.
- B. Verhuurder is opgericht met als (statutaire) doelstelling het woon- en werkklimaat op de Zeedijk en haar directe omgeving te verbeteren door koop, beheer en exploitatie van woningen en bedrijfsruimten ter plaatse.

- C. Het strenge selectiebeleid van verhuurder voor aspirant-huurders, waarin onder andere hoge eisen worden gesteld aan de bedrijfsvoering van de aspirant-huurder, het kwaliteitsniveau van het aanbod en een diverse branchering, is één van de belangrijkste pijlers voor het succes van verhuurder bij het realiseren van haar doelstelling.
- D. Indien huurder de regels over het gebruik van het gehuurde niet correct nakomt kan hem een boete opgelegd worden en bij (een) ernstige overtreding(en) wordt de huurovereenkomst door verhuurder ontbonden of beëindigd.
- E. Het gehuurde is gelegen in de binnenstad van Amsterdam waardoor hinder kan ontstaan, zoals overlast door (bezoekers van) cafés en/of andere horeca; junks en zwervers.
- F. Het gehuurde bevindt zich in een oud pand waaraan, *uit het oogpunt van gezond economisch beheer*, na verloop van tijd onderhoud- en renovatiewerkzaamheden moeten worden uitgevoerd.
- G. Bij deze huurovereenkomst behoort een toelichting die als bijlage aan de overeenkomst is gehecht. De toelichting geeft uitleg over de achtergrond van de bepalingen die voor verhuurder van wezenlijk belang zijn.

## AFSPRAKEN

### 1. Het gehuurde, bestemming

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder de bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW gelegen aan het adres **Adres Nummer** in **Amsterdam**, bestaande uit ca. **Nummer m<sup>2</sup> Locatie**, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **Letter**, nummer **Nummer**, hierna te noemen: het "**gehuurde**".
- 1.2. Het gehuurde is als **casco** verhuurd en is nader omschreven in de een door partijen ondertekende tekening en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, waarin een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven (aangevuld met ondertekende foto's). Deze stukken maken als bijlage(n) onderdeel uit van de overeenkomst.
- 1.3. Het gehuurde zal door huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als: **Omschrijving**. Als bijlage aan de overeenkomst is een omschrijving van de formule van huurder gehecht.
- 1.4. Huurder is verplicht het gehuurde overeenkomstig deze bestemming daadwerkelijk te gebruiken en ingericht te houden.
- 1.5. De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt: 400 kg/m<sup>2</sup>. Puntbelasting is niet toegestaan.
- 1.6. Het pand waarin het gehuurde is gelegen is **Kies een item**.monument. Huurder heeft **Kies een item**. een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen.
- 1.7. Om het pand en het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden moeten ná 10 jaar, gerekend vanaf de aanvangsdatum, mogelijk onderhouds- en renovatiewerkzaamheden worden

verricht. Het gehuurde moet voor deze werkzaamheden misschien geheel ontruimd aan verhuurder worden opgeleverd en kan gedurende de uit te voeren werkzaamheden misschien een tijd niet worden gebruikt.

- 1.8. De in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) heeft geen invloed op de huurprijs.

## 2. Algemene bepalingen

- 2.1. De “**ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW**”, model van de Raad van onroerende zaken (ROZ) van 17 september 2012 (gepubliceerd op de website: [www.roz.nl](http://www.roz.nl)), zijn op deze overeenkomst van toepassing, tenzij van deze algemene bepalingen nadrukkelijk wordt afgeweken in deze overeenkomst. De inhoud is bij partijen bekend en een ondertekend exemplaar van de algemene bepalingen is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

## 3. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **tien jaar**, welke periode begint op **Datum** en eindigt op **Datum**. Deze overeenkomst wordt daarna voortgezet voor onbepaalde tijd.
- 3.2. Beëindiging van deze overeenkomst is mogelijk door middel van opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal twaalf maanden. De opzegging moet schriftelijk geschieden en per aangetekende post worden verstuurd. In de eerste huurperiodes (zie 3.1) kan slechts worden opgezegd tegen de einddatum van de desbetreffende periode (met inachtneming van de opzegtermijn van twaalf maanden).

## 4. Huurprijs, omzetbelasting, indexering

- 4.1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **€ Bedrag** (exclusief omzetbelasting (btw)). Voor, door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn servicekosten verschuldigd. De hoogte daarvan wordt bepaald overeenkomstig 19.1 t/m 19.10 van de algemene bepalingen (betreft een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening).

- 4.2. Per betaalperiode van 1 maand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

a. de huurprijs	€	bedrag
b. servicekosten (op basis van nacalculatie)	€	bedrag
c. de verschuldigde omzetbelasting	€	bedrag
totaal:	€	bedrag

- 4.3. Partijen zijn een **met omzetbelasting** belaste verhuur overeengekomen. Huurder en verhuurder maken 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 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. Indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, treden de in 20.1 e.v van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats. Huurder verklaart dat zijn boekjaar begint op **1 januari**.

- 4.4. De huurprijs wordt jaarlijks per **1 maart** geïndexeerd, voor het eerst met ingang van **1 maart Jaar**, aangepast overeenkomstig 18.1 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.
- 4.5. Alle door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen 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. Huurder zal deze bedrag voldoen door overschrijving op bankrekening bankrekeningnummer **NL71 RABO 0393 5853 95** van de Rabobank te Amsterdam ten name van NV Zeedijk. Huurder zal zich in dit verband niet beroepen op opschorting of verrekening.

## 5. Levering van zaken en diensten

- 5.1. Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: **Geen**.
- 5.2. De kosten voor het opmaken van deze huurovereenkomst bedragen **€ 250,00** exclusief BTW en komen voor rekening van huurder. Zij moeten betaald zijn voor aanvang van de huurperiode.

## 6. Waarborgsom

- 6.1. Als waarborg of bankgarantie voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder een waarborgsom van **€ Bedrag** (3 maanden huur inclusief btw) betalen, **uiterlijk te voldoen op de dag voor aanvang van de huurperiode**. Over de waarborgsom zal **geen** rente worden vergoed. Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.
- 6.2. Ingeval de waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een aanvulling van de waarborgsom tot het volledige bedrag zorg dragen.

## 7. Bijzondere bepalingen

### Casco:

- 7.1. Tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen behoren niet tot het gehuurde de eventueel in het gehuurde aanwezige installaties, zoals: sprinklerinstallatie; bewaking/alarminstallatie; lift; c v. (inclusief meters, overwerkschakeling); warmwatervoorziening, boiler; luchtverversing/ airconditioning, topkoeling; hydrofoor; brandmeldinstallatie; noodstroomvoorziening; schakelpanelen; telefooninstallatie; overige elektrische installatie, vanaf de hoofdmeter. Al het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van deze installaties komt voor rekening van huurder. Alle eventueel in het gehuurde aanwezige inrichting is door huurder van de vorige huurder overgenomen en behoort niet tot het gehuurde.

### Aansprakelijkheid:

- 7.2. In aanvulling op 11.3 en 11.4 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat in geval van een gebrek: (i) huurder geen aanspraak kan maken op ontbinding, behoudens de bevoegd-

heid tot ontbinding ex artikel 7:210 BW en (ii) dat verhuurder niet aansprakelijk is voor bedrijfs-schade van huurder.

- 7.3. De aanwezigheid van ongedierte levert geen gebrek op.

Gebruik:

- 7.4. Huurder zal het gehuurde gebruiken om daarin de onderneming van **Naam B.V.** (in het handelsregister ingeschreven onder nummer **Nummer**) te drijven. Verhuurder stemt hiermee in mits en zolang huurder de juridische en feitelijke zeggenschap over deze onderneming/rechtspersoon heeft. Op een onderneming die door een rechtspersoon wordt gedreven is artikel 7.20 (change is control) is van overeenkomstige toepassing.

- 7.5. Gebruik conform overeengekomen bestemming (zie 1.3) is voor verhuurder bijzonder belangrijk. Verhuurder heeft het recht verwijdering van artikelen uit het assortiment te vorderen van huurder, voor zover de aanwezigheid van die artikelen niet in overeenstemming is met de overeengekomen bestemming.

- 7.6. Huurder zal in het gehuurde een onderneming drijven overeenkomstig als bijlage aangehechte het bedrijfsplan. Het wijzigen van de formule behoeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Toestemming zal in ieder geval niet verleend worden, indien de nieuwe formule een lager kwaliteitsniveau heeft dan de oorspronkelijke formule (dit ter uitsluitende beoordeling van verhuurder) of in strijd is met de branchering die verhuurder ter plaatse nastreeft (waaronder begrepen het teggangaan van monocultuur van vergelijkbare functies).

- 7.7. Het is huurder ten strengste verboden om: (i) in strijd met de Opiumwet te handelen; (ii) gokkasten en/of soortgelijke speelautomaten in het gehuurde te plaatsen; (iii) in het gehuurde gokspelen te organiseren (waaronder Mahjong); (iv) massage- of aanverwante praktijken te laten plaatsvinden; (v) het gehuurde te gebruiken als mini-supermarkt, souvenirwinkel, belwinkel, head- of growshop, en/of smartshop (deze vormen van detailhandel hebben namelijk een voor verhuurder ongewenst effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse). Daarnaast geldt:

- 7.7.1. indien in artikel 1.3 géén horecabestemming is overeengekomen:

Het is niet toegestaan om het gehuurde te gebruiken als mengformule als bedoeld in het geldende bestemmingsplan Postcodegebied 1012. De enkele aanwezigheid van tafels of stoelen voor klanten en de enkele waarneming van de consumptie van etens- of drinkwaren in het gehuurde is afdoende bewijs voor overtreding van deze verbodsbepaling.

- 7.7.2. indien in artikel 1.3 wél een horecabestemming is overeengekomen:

Verhuurder heeft een actief beleid om laagwaardige horeca te voorkomen. Huurder zal daarom in het gehuurde geen *sportsbar* of vergelijkbaar (eet)café drijven. Huurder zal daarom geen (televisie)schermen in het gehuurde plaatsen (behoudens gedurende het Europees en Wereldkampioenschap voetbal en vergelijkbare sportevenementen). Het is huurder niet toegestaan om *happy hours* te houden. Het is huurder niet toegestaan om *proppers* (personen die vóór het gehuurde klanten op straat werven) te gebruiken. Huurder zal bovendien de (exploitatie- en Drank en Horecawet)vergunningvoorschriften (met bijzonder met betrekking tot de openingstijden en de omvang van het terras) naleven.

- 7.8. Het is huurder niet toegestaan producten op de openbare weg voor of nabij het gehuurde te verkopen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder en onverminderd de verplichting van huurder tot het daartoe verkrijgen van de benodigde vergunning(en) van de bevoegde (overheid)instantie(s).
- 7.9. Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende bergruimten, garages e.d. als leefruimte, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken en/of aan derden te verhuren of in gebruik te geven.
- 7.10. Huurder zal de bepalingen van het Activiteitenbesluit (in het bijzonder de bepalingen met betrekking tot geluid) naleven ook als dit besluit niet van toepassing is op de onderneming van huurder.

#### Openingstijden

- 7.11. Huurder zal de volgende openingstijden aanhouden (behoudens op feestdagen):

	<u>van</u>	<u>tot</u>
maandag-donderdag:	Tijd	Tijd
vrijdag:	Tijd	Tijd
zaterdag:	Tijd	Tijd
zondag:	Tijd	Tijd

Verhuurder en huurder zullen een half jaar na aanvang van de huurovereenkomst – of op het moment dat een van de partijen dat verlangt – de openingstijden evalueren en zo nodig met wederzijds goedvinden aanpassen.

#### Uitstraling van het gehuurde:

- 7.12. Partijen zullen foto's maken van de buitenzijde van het pand bij ingebruikneming van het gehuurde. Overeenkomstig 13.2 van de algemene bepalingen dienen wijzigingen van de buitenzijde schriftelijk door verhuurder te worden goedgekeurd.
- 7.13. In afwijking van 13.1 van de algemene bepalingen, is huurder niet bevoegd veranderingen in of toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen zonder toestemming van verhuurder. Voor elke verandering of toevoeging, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde van het gehuurde, waaronder gevelreclame en belettering, is voorafgaande schriftelijke toestemming vereist.
- 7.14. Veranderingen in of toevoegingen aan het gehuurde mogen slechts worden uitgevoerd op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning en volgens de geldende wet- en regelgeving.
- 7.15. Huurder zal de directe omgeving van het gehuurde zoveel mogelijk schoonhouden, de openbare weg daaronder begrepen. Huurder zal zorgdragen voor een nette uitstraling van de winkel, zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde van het gehuurde.
- 7.16. Huurder zal zorgdragen voor zichtbaarheid van de winkel, zowel overdag, 's avonds als 's nachts. Deze zichtbaarheid kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door het plaatsten van lichtbronnen in de etalage. De aanwezigheid van rolluiken, zowel aan binnen- als aan buitenzijde van het gehuurde, is niet toegestaan.
- 7.17. Het is huurder niet toegestaan om een terras of gevelbank voor het gehuurde te plaatsen indien huurder niet over een daartoe strekkende vergunning beschikt.

#### Onderhoud/renovatie:

- 7.18. In aanvulling of afwijking van 14.1 en verder van de algemene bepalingen geldt dat renovatie- en/of onderhoudswerkzaamheden, die uit het oogpunt van gezond economisch beheer noodzakelijk zijn, geen gebrek opleveren in de zin van artikel 7:204, tweede lid, BW. Indien na aanvang van de huurovereenkomst 10 jaar zijn verstreken geldt het voorgaande ook als deze werkzaamheden het overeengekomen gebruik van het gehuurde in ernstige mate belemmeren of zelfs (voor langere tijd) onmogelijk maken.
- 7.19. Huurder zal het gehuurde tijdig aan verhuurder ter beschikking moeten stellen voor de uitvoering van deze werkzaamheden. Voor zover dit in verband met het onderhoud of de renovatie is vereist zal huurder het gehuurde moeten ontdoen van aanpassingen, veranderingen en toevoegingen, die huurder in op of aan het gehuurde heeft aangebracht of heeft overgenomen van zijn rechtsvoorganger, ongeacht of dit met toestemming van verhuurder is aangebracht of overgenomen.

#### Change of control:

- 7.20. Indien huurder een rechtspersoon is en (de (indirect) bestuurder of (indirect) aandeelhouder van) huurder wenst aandelen in deze rechtspersoon over te dragen en/of huurder wenst een wijziging van het bestuur van de vennootschap te realiseren, dan is huurder gehouden twee maanden voorafgaand aan de aandelenoverdracht of bestuurswijziging toestemming te vragen aan verhuurder. Indien de verkrijger van de aandelen door de aandelenoverdracht (feitelijk) zeggenschap krijgt over huurder en/of de nieuwe bestuurder niet voldoet aan de selectiecriteria zoals omschreven in artikel 7.22, zal verhuurder zijn toestemming onthouden en dan ziet huurder af van het voorgenomen besluit. Indien huurder tekortschiet in de nakoming van deze bepaling verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 150.000,00 en zal verhuurder in rechte ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.

#### Indeplaatsstelling:

- 7.21. Huurder is, indien hij een ander in zijn plaats wenst te stellen als huurder en/of zijn onderneming geheel of gedeeltelijk aan een ander wenst over te dragen, te allen tijde verplicht voorafgaand schriftelijk toestemming aan verhuurder te verzoeken. Verhuurder neemt een verzoek tot indeplaatsstelling als bedoeld in artikel 7:307 BW in overweging met inachtneming van dezelfde selectiecriteria die voor alle nieuwe huurders van verhuurder gelden (zie artikel 7.22) en wenst inzage in de koopovereenkomst te krijgen alvorens hij op een dergelijk verzoek beslist.

#### Selectiecriteria:

- 7.22. Om meer zekerheid over de geschiktheid van de persoon van huurder te creëren en ook om faillissementen van huurders zoveel mogelijk te voorkomen is huurder door verhuurder geselecteerd op basis van:
- a. een bedrijfsplan dat ten minste inzicht verschaft in: (i) wie de feitelijke leiding over het gehuurde voert; (ii) de investeringen die bij aanvang van de huurovereenkomst in onderneming en de inrichting van het gehuurde worden verricht; (iii) een meerjarige exploitatieprognose; (iv) wie dagelijks toezicht houden op het gehuurde; (v) *curriculum vitae* van de hoofdrolspelers in de onderneming; (vi) kopie identiteitsbewijs;

- b. jaarrekeningen van de voorafgaande twee boekjaren van de onderneming die in het gehuurde wordt geëxploiteerd (bij indeplaatsstelling) en/of van de overige ondernemingen waarin de feitelijk leidinggevende van het bedrijf dat in het gehuurde wordt geëxploiteerd een aanmerkelijk belang heeft;
- c. bewijsstukken van de herkomst van eigen vermogen;
- d. verklaring van huurder dat hem de afgelopen drie jaar geen vergunning is geweigerd op grond van de BIBOB-wetgeving en omtrent zijn eventuele betrokkenheid bij faillissementen.

Daarnaast selecteert NV Zeedijk haar huurders op basis van de branchering die zij ter plaatse nastreeft.

Contactpersoon:

- 7.23. Huurder zal één contactpersoon voor verhuurder aanwijzen die de feitelijke leiding zal hebben over de onderneming die in het gehuurde wordt gedreven. Huurder zal verhuurder steeds schriftelijk of per e-mail op de hoogte stellen van de naam, het directe telefoonnummer en het directe e-mailadres van de contactpersoon. Bij aanvang van de huurovereenkomst is de contactpersoon: **naam**, M: nummer, E: mail. Huurder staat ervoor in dat de door huurder aangewezen contactpersoon zich goed bereikbaar voor verhuurder zal houden. Ten opzichte van de verhuurder is de door huurder aangewezen contactpersoon zelfstandig, volledig en onbepaald bevoegd om de huurder te vertegenwoordigen. Huurder verklaart hierbij aan verhuurder dat de door huurder aangewezen contactpersoon te allen tijde over een toereikende volmacht beschikt.

Boetebepaling:

- 7.24. De boete bedoeld in 31 van de algemene bepalingen is niet slechts van toepassing op overtreding van de daar genoemde artikelen, maar op niet-nakoming van alle bepalingen in de huurovereenkomst of de algemene bepalingen, tenzij voor niet-nakoming van een specifieke bepaling een afzonderlijke boete is bepaald. In afwijking van 31 van de algemene bepalingen is ingebrekestelling niet vereist; de boete is verschuldigd bij de enkele niet-nakoming.

Deze overeenkomst wordt ondertekend op een afzonderlijke pagina.



Bij deze overeenkomst behoren de volgende (ondertekende) bijlagen:

1. tekening van het gehuurde;
2. proces-verbaal van oplevering;
3. algemene bepalingen genoemd in artikel 2.1;
4. toelichting op de huurovereenkomst;
5. bedrijfsplan van huurder.

Opgemaakt in tweevoud:

**Verhuurder**

**Huurder**

---

J. Alberts  
datum:

---

Naam  
datum:

Afzonderlijke handtekening van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de algemene bepalingen genoemd in artikel 2.1:

**Huurder**

---