

**HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE CASCO**  
**Detailhandel Nederland, vastgesteld op 18-5-2010**

**ONDERGETEKENDEN**

- 
- gevestigd/wonende te
- aan de/het

tevens de gekozen woonplaats,

- ingeschreven in het handelsregister onder nummer
- vertegenwoordigd door

hierna te noemen "verhuurder",

en

- 
- gevestigd /wonende te
- aan de/het

tevens de gekozen woonplaats,

- ingeschreven in het handelsregister onder nummer
- omzetbelastingnummer
- vertegenwoordigd door

hierna te noemen "huurder",

**ZIJN OVEREENGEKOMEN**

**Voorwaarden**

- 1.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de "Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte casco Detailhandel Nederland", gedeponeed bij de griffie van de rechtbank te Amsterdam op 18 mei 2010 en aldaar ingeschreven onder nummer 53/2010, 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 en aan deze huurovereenkomst gehecht.

- 1.2 De algemene bepalingen waarnaar in 1.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### Het gehuurde

- 2.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna "het gehuurde" genoemd, gelegen te
- kadastraal bekend
  - welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen I en II aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening (*bijlage I*) en een door partijen ondertekende omschrijving (*bijlage II*), in welke bijlagen zo volledig mogelijk de staat van het gehuurde is beschreven, zoals het gehuurde aan huurder zal worden opgeleverd.
- 2.2 Na de oplevering van het gehuurde zal als *bijlage III* aan deze overeenkomst worden toegevoegd het door beide partijen ondertekende inspectierapport dat bij de oplevering van het gehuurde wordt opgemaakt met daarin de beschrijving van de staat van het gehuurde bij de aanvang van de huurovereenkomst, zoals bedoeld onder 6.2 algemene bepalingen, ('inspectierapport bij aanvang huurovereenkomst'), eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde *foto's*.
- 2.3 Het gehuurde is als casco verhuurd, tenzij schriftelijk anders door partijen is overeengekomen. Onder 3.2 algemene bepalingen is vastgelegd hetgeen partijen onder "casco" verstaan.
- 2.4 In aanvulling op de huur als casco behoort tot het gehuurde

### (optioneel)

- 2.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt
- 2.6 Tot het gehuurde behoren parkeerplaatsen.
  - 2.7 De oppervlakte van het gehuurde bedraagt circa m<sup>2</sup> verhuurbare vloeroppervlakte, gemeten conform NEN 2580 zoals deze norm geldt op het moment van sluiten van deze huurovereenkomst, waarvan minimaal m<sup>2</sup> geschikt is als verkoopruimte,
  - en minimaal m<sup>2</sup> als magazijnruimte
  - en minimaal m<sup>2</sup> als buitenterrein
  - en de frontbreedte is minimaal m.

### Bestemming

- 3.1 Het gehuurde is door partijen bestemd om door of vanwege huurder te worden gebruikt als
- 
- 3.2 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 3.1. Verhuurder zal zijn toestemming verlenen, tenzij zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van verhuurder zich tegen de gevraagde verandering verzetten.

### Duur, verlenging en opzegging

- 4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van jaar, ingaande op en lopende tot en met
- 4.2 Na het verstrijken van de in 4.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst

voortgezet voor aansluitende optieperioden van vijf jaar, tenzij huurder de huurovereenkomst opzegt tegen het einde van de in 4.1 overeengekomen huurtermijn dan wel tegen het einde van een volgende huurtermijn.

- 4.3 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekende brief met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

#### **Huurprijs**

- 5.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € (zegge: ).

#### *omzetbelasting*

- 5.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.
- 5.3 Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend zal gebruiken of blijvend zal laten 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.
- 5.4 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd. Indien het gehuurde niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd omdat huurder het gehuurde niet binnen de wettelijk gestelde termijn in gebruik heeft genomen of heeft laten nemen, of het gehuurde niet langer 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, is 12.4 algemene bepalingen van toepassing.
- 5.5 Het boekjaar van huurder loopt van tot en met

#### *huurprijsaanpassing*

- 5.6 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per , voor het eerst met ingang van aangepast overeenkomstig 11.1 algemene bepalingen.
- 

#### *servicekosten*

- 5.7.1 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder bij de verhuur mee te leveren zaken en diensten zoals overeengekomen in 6 wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals in 16 algemene bepalingen is aangegeven.  
Het aandeel van huurder in het totale bedrag van de servicekosten voor de met huurder overeengekomen mee te leveren zaken en diensten bedraagt / deel van de totale kosten.
- 
- 5.7.2 Verhuurder garandeert dat het bij aanvang van de huurovereenkomst overeengekomen voorschot voor te leveren zaken en diensten is vastgesteld op een reële schatting van de kosten.

#### *promotionele activiteiten*

- 5.8 De bijdrage die huurder zal betalen voor de promotionele activiteiten als bedoeld in 14 algemene bepalingen bedraagt op jaarbasis €
- 

#### *betalingsverplichting*

- 5.9 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
  - de huurprijs;
  - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;

- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder mee te leveren zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
  - aandeel in de kosten als bedoeld in 14 algemene bepalingen met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- 
- 5.10 Per betaalperiode van \_\_\_\_\_ kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| • | - | de huurprijs   | €   |
| • | - | het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder mee te leveren zaken en diensten (servicekosten) | €   |
| • | - | aandeel in de kosten als bedoeld in 14 algemene (promotionele activiteiten)  | €   |
| • | - |  | €   |
| • |   | totaal   | € <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> |
- (zegge:  
te vermeerderen met de omzetbelasting.
- 5.11 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van \_\_\_\_\_ tot en met \_\_\_\_\_ en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € \_\_\_\_\_. Dit bedrag moet vermeerderd worden met de omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op \_\_\_\_\_.
- 
- 5.12 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 5.10 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in wettig Nederlands betaalmiddel en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan op rekeningnummer \_\_\_\_\_ bij \_\_\_\_\_ ten name van \_\_\_\_\_ onder vermelding van \_\_\_\_\_.
- 5.13 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

**Mee te leveren zaken en diensten (servicekosten)**

6. Als door of vanwege verhuurder mee te leveren zaken en diensten komen partijen overeen
- -
  - -
  - -

**Beheerder**

7. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op
- 

**Bevoegdheid verhuurder**

8. Verhuurder heeft verklaard en garandeert dat hij juridisch eigenaar van het gehuurde is en dat hij bevoegd is tot verhuur van het gehuurde op de tussen partijen overeengekomen voorwaarden.

**Bankgarantie**

9. Het in 17.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op zegge:

**Door huurder aan te brengen veranderingen en toevoegingen**

10. Partijen zijn overeengekomen dat huurder op zijn kosten en onder zijn verantwoordelijkheid de navolgende, op als *bijlage IV* aan deze huurovereenkomst gehechte bouwtechnische beschrijving nader aangegeven, veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde mag aanbrengen:

- -
- -
- -

**Renovatiebepalingen**

11. Indien verhuurder het gehuurde en/of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst zal renoveren, en het gehuurde na renovatie de functie van winkelruimte zal behouden, heeft huurder het recht het gehuurde na renovatie te blijven huren tegen dezelfde voorwaarden en condities als waartegen het gehuurde voorafgaand aan de renovatie werd gehuurd. In dat geval dient de verhuurder aan huurder een redelijk renovatievoorstel te doen als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW, waarbij tussen partijen wordt overeengekomen dat onder 'redelijk' in ieder geval wordt verstaan dat huurder het gehuurde na renovatie kan blijven huren tegen dezelfde voorwaarden en condities als waartegen het gehuurde voorafgaand aan de renovatie werd gehuurd, zulks ter uitsluitende keuze van huurder.

**Bijlagen:**

- Algemene bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte casco Detailhandel Nederland
- Bijlage I : tekening van het gehuurde
- Bijlage II : omschrijving van het gehuurde
- Bijlage III: inspectierapport bij aanvang huurovereenkomst (met foto's)
- Bijlage IV: bouwtechnische beschrijving van de door huurder aan te brengen veranderingen en toevoegingen

• Aldus opgemaakt en ondertekend in       voud

•	Plaats	Datum	Plaats	Datum
---	--------	-------	--------	-------

.....	.....	.....	.....
-------	-------	-------	-------

•	(handtekening verhuurder(s))	(handtekening huurder(s))
---	------------------------------	---------------------------

Afzonderlijke handtekening(en) van verhuurder(s) en huurder(s) voor de ontvangst van de hierboven genoemde en zonodig door beide partijen ondertekende bijlagen, zijnde de Algemene bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte casco Detailhandel Nederland en bijlagen I, II en IV.

.....

• Handtekening verhuurder(s)

Handtekening huurder(s)