HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE EN ANDERE BEDRIJFSRUIMTE in de zin van artikel 7:230a BW
Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld. Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de 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 de ROZ uitgesloten.

Ondergetekenden:

Boxcomplex B.V., gevestigd aan de Willem Dreeslaan 430A te Zoetermeer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Schurink handelend als gevolmachtigde van:

naam :

voornamen voluit :

geboren te :

op :

nummer legitimatiebewijs :

postcode en adres :

wonende te :

hierna te noemen '**verhuurder**',

Paraaf huurder en verhuurder:

en

naam	
voornamen voluit	
geboren te	
op datum	
wonende	
adres	
postcode	
nummer legitimatiebewijs	
handelend onder de naam	
gevestigd te	
adres	
postcode	
BTW nummer	
nummer handelsregister	
IBAN nummer	
Telefoon nummer	
email	

hierna te noemen '**huurder**',

zijn overeengekomen:

Gehuurde, bestemming en vloerbelasting

1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder **circa m² (niet-geïsoleerde) bedrijfsruimte,** hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de Jupiterstraat/Minervastraat **, Kerkrade. Later kadastraal door het kadaster te splitsen, thans bekend als appartement indexnummer #, bouwnummer** welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlage(n) bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening(en) en

een **(bij oplevering)** door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2. Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **bedrijfsruimte ten behoeve van het bedrijf van de huurder zoals omschreven in het uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel, met in acht name van het bestemmingsplan. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan het gehuurde te gebruiken als (shisha) lounge ruimte, ontmoetingsruimte in de ruimste zin van het woord, muziekruimte/studio, opslag-/ en/of gebruiksruimte ten behoeve van lachgas en/of andere drugs etc.**

1.3. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4. De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **kg/m²**.

Voorwaarden

2.1. Van deze overeenkomst maken deel uit de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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 daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **1** jaar, ingaande op **datum oplevering nieuwbouw**.

3.2. Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd.

3.3. Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder/beheerder of door Verhuurder/beheerder aan Huurder

tegen het einde van de lopende huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste **3 kalendermaanden.**

3.4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, aanpassing, betalingsverplichting en betaalperiode

4.1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op **€ per maand.** zegge**: euro**

4.2. Partijen komen overeen dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 tot en met 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3. Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder 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.

4.4. Het boekjaar van huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december.**

4.5. De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari** voor het eerst met ingang van **1 juli 2026** aangepast overeenkomstig 9.1. tot en met 9.4 algemene bepalingen.

4.6. De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding 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 afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;

- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

4.7.2. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op **21%** van de actuele huurprijs.

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

- de huurprijs **€**
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzet belaste verhuur wordt overeengekomen of de in 4.7.2. genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen **€**
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting (te weten € 8,00/16,00 servicekosten; en € bijkomende BTW) **€**

Totaal **€**
zegge:

4.9. Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **datum oplevering nieuwbouw** tot en met **einde kalendermaand** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€**
voor een volledige maand of naar rato bij geen volledige maand. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **datum oplevering nieuwbouw**. Huurder zal hiervoor een factuur ontvangen.

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. Het geldende omzetbelastingpercentage bedraagt bij aanvang van deze huurovereenkomst 21%.

Leveringen en diensten

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

- Schoonmaakkosten algemene ruimten;
- Onderhoud buitenterrein;
- Data-aansluiting (t.b.v camera's en schuifpoort);
- Elektriciteit (terrein);
- Deel kosten VvE-beheer.

*** Het onderhoud van het buitenterrein is in de servicekosten inbegrepen, met uitzondering van het verwijderen van het onkruid voor het gehuurde. Huurder dient zelf zorg te dragen voor het verwijderen van het onkruid voor het gehuurde.**

Waarborgsom/bankgarantie

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt als waarborgsom tussen partijen vastgesteld gelijk aan 3 maanden huur te weten

€ (zegge:)

Te voldoen direct na ondertekening van deze huurovereenkomst € .
Huurder ontvangt na ondertekening een factuur voor de waarborgsom.

Indien de waarborgsom niet binnen 14 dagen na factuurdatum door verhuurder is ontvangen of voor de huuringangsdatum, indien deze datum binnen de genoemde 14 dagen ligt, heeft verhuurder het recht deze huurovereenkomst zonder opzegtermijn, per direct en eenzijdig te ontbinden.

De waarborgsom wordt na oplevering van de unit weer teruggestort op rekening van de huurder mits de unit opgeleverd wordt in originele staat en zonder achterstand van betaling. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Paraaf huurder en verhuurder:

Beheerder

7.1. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **HET Verhuur Beheer Nederland, Postbus 35, 5688 ZG Oirschot, telefoonnummer 06-43700172 / 06-38528808.**

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.

BIJZONDERE BEPALINGEN

8.1 Onder- dan wel overmaat van het metrage zoals vermeld in artikel 1.1 zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of eventuele kosten van bijkomende leveringen en diensten, tijdens de periode van deze huurovereenkomst met inbegrip van de eventuele verlenging(en) hiervan.

8.2 Huurder verplicht zich om toestemming te vragen aan verhuurder voor alle bouwkundige aanpassingen en/of wijzigingen van of aan het gehuurde.

8.3 Huurder heeft kennis genomen van het huishoudelijk reglement van **Boxcomplex Kerkrade** die in de bijlage is opgenomen en zal zich houden aan de opgenomen voorwaarden hiervan.

8.4 Sleuteloverdracht zal eerst plaatsvinden, wanneer het huurcontract door partijen getekend is en de waarborgsom (conform artikel 6) alsmede de huurpenningen over de eerste betalingstermijn (conform artikel 4.9) van deze overeenkomst door verhuurder zijn ontvangen.

8.5 Huurder is verantwoordelijk voor het jaarlijkse mechanische onderhoud op, de beweegbaarheid van, het oliën en smeren van de beweeglijke onderdelen van het gehuurde zoals vermeld in de gebruiksaanwijzing. De sloten van de deuren moeten met speciaal sloten olie een maal per jaar gesmeerd worden. Huurder is verantwoordelijk voor het schoonhouden van de buitenkant van de sectionaal garagedeur. Indien de schoonmaak van aanslag niet verricht wordt, zal de eigenaar de kosten voor het reinigen in rekening brengen. Alle schade aan deuren wordt ten laste gelegd aan huurder. Eigenaar zal rectificatie laten uitvoeren en de rekening zal op huurder verhaald worden.

8.6 Het is huurder niet toegestaan de ruimte onder te verhuren of aan derde(n) in gebruik te geven zonder schriftelijke toestemming van verhuurder.

8.7 Het gehuurde wordt als casco verhuurd. Huurder zal het object conform de bestemming ingericht houden. In het bijzonder en uitdrukkelijk is het huurder verboden

om in het gehuurde activiteiten te ontplooien, uit te oefenen, dan wel door anderen te laten bedrijven c.q. uit te oefenen of te dulden, welke strijdig zijn met de Opiumwet c.a. en aanverwante regelingen en/of de plaatselijke A.P.V. Als huurder enige ingevolge deze overeenkomst op hem rustende verplichting niet nakomt en/of hij enig in dit artikel neergelegd verbod overtreedt, verbeurt hij aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 5000,00 (vijfduizend euro) en daarnaast een boete van € 500,00 per dag dat de ongeoorloofde toestand voortduurt, c.q. de niet nakoming voortduurt, c.q. het gehuurde van rechtswege gesloten wordt / blijft met bijbehorende kosten, zulks onverminderd het recht van verhuurder tot ontbinding van de overeenkomst en/of om de volledige schade te vorderen.

8.8 Indien Huurder aanwezig is in het gehuurde is Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd om het gehuurde onaangekondigd te betreden voor een controle. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in artikel 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 6.1 t/m 6.4 en artikel 8 van de algemene bepalingen. Tevens is Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde te betreden in geval van een calamiteit of bij verdachte omstandigheden. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daarnaast gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht zijn medewerking te verlenen aan het periodiek onderzoek door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien huurder weigert of verhuurder niet binnen 14 dagen in de gelegenheid stelt om de controle uit te voeren, is huurder na deze periode een boete verschuldigd van € 250,- per kalenderdag tot de controle heeft plaatsgevonden. Indien in het gehuurde andere activiteiten plaatsvinden dan overeengekomen of eerder genoemde niet toegestane activiteiten plaatsvinden of illegale stoffen, waaronder drugs, grondstoffen voor het maken van drugs e.d. worden aangetroffen, kan deze overeenkomst zonder tussenkomst van de rechter door de verhuurder worden ontbonden en verplicht huurder zich in dat geval het gehuurde met onmiddellijke ingang, binnen 48 uur, te ontruimen en opleveren. Indien huurder hier niet aan voldoet zal zij een boete verschuldigd zijn van € 250,- per kalenderdag dat zij te laat heeft ontruimd en opgeleverd. De verstrekte bankgarantie of waarborgsom zal dan toekomen aan de verhuurder en tevens is huurder aansprakelijk voor alle schade die verhuurder ten gevolgen hiervan lijdt.

8.9 Voor het gehuurde is een opstalverzekering afgesloten via de VvE. Huurder dient zelf zorg te dragen voor een inboedelverzekering.

8.10 In het geval huurder in verzuim is met de betaling van de overeengekomen huursom of andere aan verhuurder verschuldigde bedragen, heeft verhuurder het recht om hem de toegang tot het gehuurde te ontzeggen, alsmede het slot van het gehuurde te vervangen en de elektra ervan af te sluiten, totdat huurder alle op dat moment verschuldigde betalingen (inclusief boetes en kosten) aan verhuurder heeft voldaan.

8.11 Indien huurder drie maanden niet volledig of te laat aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan, heeft verhuurder het recht deze huurovereenkomst tussentijds op te zeggen met een opzegtermijn van 2 weken. In het geval huurder langer dan drie maanden in verzuim is met de betaling van de overeengekomen huursom of andere aan verhuurder verschuldigde bedragen, heeft verhuurder het recht – en huurder geeft hem hiervoor bij voorbaat toestemming – om de in het gehuurde opgeslagen goederen (behoudens die volgens opgaaf van huurder eigendom van derden zijn) naar verhuurders inzicht aan derden te verkopen en de opbrengst in mindering te brengen op het door huurder verschuldigde. De eventuele meeropbrengst zal op de bij verhuurder bekende bankrekening van huurder worden gestort. Tevens heeft verhuurder het recht om deze opgeslagen goederen weg te gooien of af te (laten) voeren. Het in dit artikel genoemde recht heeft de verhuurder ook indien na de (kennelijke) beëindiging van het gebruik van het gehuurde door huurder nog een betalingsachterstand resteert.

8.12 Het is huurder toegestaan om enkele boorgaten of bevestigingen aan de binnenkant van de wanden van de bedrijfsunit te brengen. Na afloop van de huurtermijn moeten de aanpassingen op correcte wijze worden hersteld.

8.13 Door ondertekening van deze overeenkomst gaan partijen ermee akkoord dat de gegevens in deze overeenkomst worden doorgegeven aan de benodigde organisaties zoals o.a. de beheerder, de VvE en de notaris. Tevens gaat huurder ermee akkoord dat de contactgegevens, zolang huurder huurt bij Boxcomplex, door Boxcomplex en de bovengenoemde organisaties gebruikt worden om huurder te informeren.

8.14 Deze huurovereenkomst kan door verhuurder worden ontbonden indien de benodigde omgevingsvergunning voor het project Boxcomplex Kerkrade door de gemeente niet wordt verleend of niet onherroepelijk is geworden of door onverhoopte belemmeringen gedurende de bouw.

8.15 Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de huidige huurder het gehuurde tijdig heeft verlaten. indien de huidige huurder het gehuurde niet tijdig heeft verlaten wordt de ingangsdatum van deze huurovereenkomst aangepast.

8.16 Het is Huurder niet toegestaan in het gehuurde verdovende middelen

(hard/soft) drugs etc. te gebruiken, verhandelen of te produceren, dan wel gelegenheid te geven tot handel/productie in deze middelen, dan wel het gebruik op enigerlei wijze toe te staan.

8.17 Indien in het gehuurde andere activiteiten plaatsvinden dan overeengekomen of eerder genoemde niet toegestane activiteiten plaatsvinden waaronder het genoemde in artikel 8.16 of illegale stoffen, waaronder lachgas, drugs, grondstoffen voor het maken van drugs e.d. worden aangetroffen, kan deze overeenkomst zonder tussenkomst van de rechter door de Verhuurder worden ontbonden en verplicht Huurder zich in dat geval het gehuurde met onmiddellijke ingang, binnen 48 uur, te ontruimen en schoon en onbeschadigd op te leveren. Indien Huurder hier niet aan voldoet zal zij een boete verschuldigd zijn van € 1.000,- per dag dat zij te laat heeft ontruimd en opgeleverd met een maximum van € 100.000,-. De verstrekte bankgarantie of waarborgsom zal dan toekomen aan de Verhuurder en tevens is Huurder aansprakelijk voor alle schade die Verhuurder ten gevolgen hiervan lijdt.

8.18 Verhuurder is in geen geval aansprakelijk voor indirecte schade. Onder indirecte schade wordt in ieder geval, doch niet uitsluitend, verstaan: gevolgschade, vocht-/waterschade, zaakschade, waardevermindering van goederen, bedrijfsschade, gederfde winst of omzet en/of schade aan (eigendommen van) derden. Huurder vrijwaart Verhuurder voor elke mogelijke aanspraak van derden als gevolg van de uitvoering van deze overeenkomst.

8.19 Het is, wegens de veiligheid op het park uitdrukkelijk niet toegestaan om (test)ritten uit te voeren op het terrein van het gehuurde op straffe van een direct opeisbare boete van € 1.500,- excl. BTW per gebeurtenis, naast de vergoeding voor de kosten van eventuele schade. Op het park mag slechts stapvoets gereden worden, bij overtreding hiervan geldt eveneens bovenstaande boete. Daarnaast heeft verhuurder bij deze overtreding(en) het recht de huurovereenkomst per direct te ontbinden.

8.20 .1

Toestemming voor Wijzigingen

Zoals in de algemene bepalingen behorende bij deze overeenkomst vermeld staat is huurder uitsluitend gerechtigd om wijzigingen of aanpassingen aan het gehuurde aan te brengen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Dit omvat, maar is niet beperkt tot, wijzigingen aan de indeling, structuur, elektra, en andere voorzieningen van het gehuurde.

8.20 .2

Elektra aanpassingen

Indien de huurder wijzigingen aanbrengt in de elektrische installaties van het gehuurde, denk hierbij o.a. maar niet uitsluitend aan het doortrekken en/of uitbreiden van elektra en het aanbrengen en/of uitbreiden van verlichting, kan een nieuwe Scope 10-keuring nodig zijn. Huurder en verhuurder zullen op voorhand afspreken wie de kosten van de Scope 10-keuring voor zijn rekening neemt.

8.20 .3
Herstel bij Vertrek
Bij beëindiging van de huurovereenkomst is de huurder verplicht om, voor zover de verhuurder dit verlangt, alle aangebrachte wijzigingen en aanpassingen ongedaan te maken en het gehuurde in de oorspronkelijke staat terug te brengen, tenzij anders schriftelijk overeengekomen.

Opleveringsniveau:

9. In de unit
   - Sectionaaldeur met handgreep
   - Voordeur
   - Huisnummer
   - Hier het nieuwbouw meerwerk dat via ons is gegaan

   Op het terrein
   - Terreinverlichting, camerabewaking
   - automatische toegangspoort met mobiele bediening, toegang 24/7
   - gemeenschappelijke sanitaire ruimte

Digitaal ondertekend door:

handtekening	handtekening
Als gevolmachtigde van verhuurder	
Boxcomplex B.V.	
J. Schurink	
(namens verhuurder)	(huurder)

Bijlagen
- algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte (ROZ 2003)
- plattegrond van het gehuurde (verkooptekening)
- uittreksel kamer van koophandel

- huishoudelijk reglement **Boxcomplex Kerkrade**

De algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte (ROZ 2003) en het huishoudelijk reglement Boxcomplex Kerkrade zijn gepubliceerd op http://wcomplex.nl/algemene-voorwaarden/

Huurder verklaart hierbij een exemplaar te hebben ontvangen c.q. ingezien en akkoord te gaan met de inhoud van de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW als genoemd in 2.1. en tevens van het huishoudelijk reglement.

Naam en handtekening

(Huurder)

Paraaf huurder en verhuurder: