
HANDLEIDING HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

door de Raad voor Onroerende Zaken in 2006 opgesteld.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in 2003 ontworpen model "HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW". Het model vervangt het uit 1996 daterende model "HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte niet ex artikel 7A:1624 BW".

De belangrijkste redenen voor aanpassing van het model uit 1996 waren:

- nieuwe wetgeving en jurisprudentie op het gebied van huur en verhuur;
- het geven van een regeling voor niet eerder geregelde gevallen die zich met enige regelmaat voordoen;
- het voortschrijdend inzicht ten aanzien van bepalingen uit het eerdere model;
- de keuze van partijen voor een met omzetbelasting belaste verhuur en de daaraan verbonden gevolgen.

Vanaf 1 juli 2003 bestaan de volgende ROZ-model huurovereenkomsten met bijbehorende algemene bepalingen en handleidingen:

- Huurovereenkomst woonruimte
- Huurovereenkomst autobox/parkeerplaats (dit model kent geen afzonderlijke algemene bepalingen en heeft geen handleiding);
- Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW;
- Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW.

De modellen van de huurovereenkomsten, de bijbehorende algemene bepalingen en de handleidingen kunnen vanaf de internetsite van de ROZ worden gedownload (<http://www.roz.nl>). Bij het gebruik van de ROZ-modellen wordt aangeraden altijd gebruik te maken van de meest recente versie op de ROZ-site.

Met het oog op de lay-out is gekozen voor de navolgende verwijzingsregels:

Indien in de huurovereenkomst, de algemene bepalingen of in de handleiding verwezen wordt naar een wetsartikel, dan geschiedt dit met de toevoeging 'artikel' (bijv. artikel 7:220 BW). Wordt in de huurovereenkomst, de algemene bepalingen of de handleiding verwezen naar een ander artikel in diezelfde huurovereenkomst, diezelfde algemene bepalingen of diezelfde handleiding dan wordt volstaan met een verwijzing naar het nummer van dat artikel, zonder de toevoeging "artikel". Wordt in de huurovereenkomst verwezen naar een artikel in de algemene bepalingen of in de algemene bepalingen naar een artikel in de huurovereenkomst dan wordt het betreffende nummer vermeld met de toevoeging algemene bepalingen of huurovereenkomst echter zonder de toevoeging "artikel" (bijv. 4.2 huurovereenkomst of 4.2 algemene bepalingen). Hetzelfde geldt voor een verwijzing in de handleiding naar een artikel in de huurovereenkomst of algemene bepalingen.

Met nadruk wordt erop gewezen dat de door de ROZ opgestelde huurovereenkomsten met de bijbehorende algemene bepalingen modellen zijn! Het zijn modellen die vanuit de optiek van de verhuurder zijn opgesteld. Daarbij mag niet uit het oog worden verloren, dat in diverse artikelen door de ROZ gekozen uitgangspunten zijn geformuleerd. In het ROZ-model voor kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW is gekozen voor vertrekpunten waarlangs de huurovereenkomst tot stand kan komen. De uiteindelijke inhoud van de huurovereenkomst zal aan de onderhandelingstafel tot stand moeten komen. Dat geldt in het bijzonder voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op bedrijfsruimte in de zin van 7:230a BW. De wettelijke bepalingen die betrekking hebben op dit soort bedrijfsruimte zijn veelal van regeland recht. Als een wettelijke bepaling van regeland recht is, wil dat zeggen dat partijen vrij zijn om een van de wettekst afwijkende regeling overeen te komen. Laten zij dat achterwege, dan geldt de betreffende wettelijke bepaling.

1.2 Aanwijzingen voor het gebruik

In de ROZ modeltekst van de huurovereenkomst mogen geen wijzigingen of toevoegingen worden aangebracht behalve op de speciaal daarvoor aangegeven plaatsen. Daar waar gegevens moeten worden toegevoegd, dienen deze aangebracht te worden in een afwijkend lettertype, zodat altijd kenbaar is dat die gegevens niet tot de modeltekst behoren. Aanpassingen in en aanvullingen op de modeltekst dienen als bijzondere bepaling in 8 en volgende van de huurovereenkomst te worden opgenomen. Wordt de modeltekst zelf gewijzigd of uitgebreid, dan mag een dergelijke overeenkomst geen overeenkomst volgens het ROZ-model worden genoemd! Voor elke regel in de huurovereenkomsten waar een toevoeging of doorhaling nodig is, staat een ● in de kantlijn. In de tekst van de

algemene bepalingen mogen in het geheel geen wijzigingen worden aangebracht. Deze dienen te worden opgenomen in de bijzondere bepalingen (8 huurovereenkomst). De tekst van de algemene bepalingen is gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag, zodat deze altijd kan worden achterhaald. De ROZ sluit iedere aansprakelijkheid voor de nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van de modellen nadrukkelijk uit.

1.3 Model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Om bedrijfsruimte die niet valt onder de definitie van artikel 7:290 BW (kortom '290 bedrijfsruimte') te onderscheiden van bedrijfsruimte die wel onder die definitie valt, wordt deze belangrijke restgroep voor het gemak aangeduid met 'overige bedrijfsruimte' of bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW (kortom '230a bedrijfsruimte'). Voorbeelden van overige bedrijfsruimten zijn in de eerste plaats kantoorruimten en verder pakhuisen, bedrijfshallen, praktijkruimten waarin een beroep wordt uitgeoefend en zelfstandige garageboxen. Anders dan voor bedrijfsruimte die voldoet aan de definitie van artikel 7:290 BW, wordt in artikel 7:230a BW geen definitie van deze 'overige bedrijfsruimte' gegeven. Artikel 7:230a BW is de enige bepaling van het algemene deel van boek 7, titel 4 BW, die niet van toepassing is op '290 bedrijfsruimte', doch uitsluitend op 'overige bedrijfsruimte'. Die bepaling gaat over de ontruimingsbescherming, waarop de huurder van 'overige bedrijfsruimte' bij opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder, een beroep kan doen. Wat de ontruimingsbescherming betekent, wordt hierna in 3.4 uitgelegd.

2. Wettelijke regeling

2.1 Algemeen

Het huurrecht is opgenomen in boek 7 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek en opgebouwd in een gelaagde structuur. De afdelingen 1 t/m 4 van titel 4 bevatten algemene bepalingen die gelden voor alle huurovereenkomsten. Afdeling 5 geldt alleen voor de huur van woonruimte en afdeling 6 geldt alleen voor de huur van bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW. Op de verhuur van '230a bedrijfsruimte' zijn alleen de in titel 4 afdeling 1 t/m 4 opgenomen algemene bepalingen van toepassing, waaronder het artikel 7:230a BW zelf.

2.2 Bijzonder

Gebrek

De belangrijkste verplichting van verhuurder ten opzichte van huurder is het instaan voor de afwezigheid van gebreken. Op grond van de in de wet voorkomende definitie van een gebrek (art 7:204 lid 2 BW) is daarvan sprake bij nagenoeg elke inbreuk op het huurgenot. Bij de verhuur van bedrijfsruimte is de wettelijke definitie van een gebrek echter van regelen recht. Partijen kunnen dus een van de wet afwijkende definitie van een gebrek overeenkomen. In de ROZ-modellen voor 290 en 230a bedrijfsruimte is het gebrek geherdefinieerd. Als partijen overeenkomen dat de gehuurde bedrijfsruimte door huurder wordt geaccepteerd in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt, hoeft er gezien de van de wet afwijkende contractueel overeengekomen definitie van een gebrek bij aanvang van de huurovereenkomst niet zondermeer sprake te zijn van een goed onderhouden zaak. In 4 en in 6.8.2 van de algemene bepalingen is opgenomen dat huurder zelf moet (laten) onderzoeken of de aangeboden ruimte voldoet of kan voldoen aan de bestemming die huurder daaraan geeft. Over de toestand waarin het gehuurde bij aanvang van de huur wordt geleverd en aanvaard, kunnen allerlei afspraken worden gemaakt. Dat geldt overigens ook ten aanzien van de toestand bij het einde van de huur. Dat maakt het in combinatie met de opleveringsverplichtingen van huurder bij het einde van de huur noodzakelijk om in ieder geval bij het begin van de huur een proces-verbaal van oplevering (een beschrijving) op te maken (zie ook onder 3.1 van deze handleiding)! Dit dient door deskundigen te geschieden (5 algemene bepalingen). Met behulp van een proces-verbaal van oplevering is te achterhalen wat er precies is gehuurd, in welke staat het gehuurde bij aanvang van de huur is geaccepteerd en hoe het gehuurde bij het einde van de huur moet worden opgeleverd. Zoals gezegd, zijn er over de staat van het gehuurde bij de eindoplevering andere afspraken te maken dan oplevering in de staat waarin het gehuurde zich, behoudens normale slijtage en veroudering, bij aanvang van de huur bevindt. Uiteraard moeten die (afwijkende) afspraken goed worden vastgelegd.

Behoudens in het geval dat dit onmogelijk is of onredelijk hoge uitgaven vereist, is verhuurder op verlangens van huurder gehouden om een gebrek op te heffen. Dit is anders, als huurder voor het ontstaan van een gebrek jegens verhuurder aansprakelijk is, of als het om kleine herstellingen gaat die huurder zelf moet uitvoeren, dan wel om het plegen van onderhoud of herstel aan het gehuurde waarover is afgesproken dat huurder daarvoor zorgdraagt (13.4 algemene bepalingen).

Let wel; een gebrek hoeft niet altijd een gebrek aan of van de gehuurde zaak zelf te zijn. Een gebrek, is elke niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

Als verhuurder een gebrek moet opheffen maar verzuimt dat binnen een redelijke termijn te doen, loopt hij het risico dat huurder het gebrek zelf verhelpt en de kosten daarvan in mindering brengt op de huurprijs. Dat is wettelijk toegestaan en daarvan mag niet ten nadele van huurder worden afgeweken. Daarnaast kan huurder evenredige vermindering van de huurprijs vorderen zolang het gebrek voortduurt. Hij moet daarvoor naar de kantonrechter, althans als hij over het bedrag van de tijdelijke vermindering met verhuurder geen overeenstemming bereikt.

Afgezien van het uitgangspunt dat verhuurder de als zodanig door hem en huurder gekwalificeerde gebreken moet herstellen, is verhuurder gezien de wet (art. 7: 208 BW) aansprakelijk voor hem toerekenbare gevolgschade die huurder door de aanwezigheid van een gebrek lijdt. De betreffende wettelijke bepaling is van regelend recht, zodat partijen daaromtrent andere afspraken kunnen maken, althans ten aanzien van de gevolgschade die ontstaat door een gebrek dat eerst na aanvang van de huurovereenkomst ontstaat.

In de ROZ-model huurcontracten voor bedrijfsruimte is de aansprakelijkheid van verhuurder voor de gevolgen van tijdens de huurtijd ontstane gebreken in veel gevallen uitgesloten, tenzij er bij verhuurder sprake is van ernstige nalatigheid of grove schuld. Huurder kan zich eenvoudiger verzekeren tegen de gevolgschade die door een gebrek wordt veroorzaakt dan verhuurder dat kan. De aansprakelijkheid van verhuurder voor de gevolgen van een gebrek, indien het gebrek bij aanvang van de huurovereenkomst reeds aanwezig was en verhuurder dat gebrek toen kende, kan gezien het gestelde in artikel 7:209 BW echter niet worden uitgesloten! Het feit dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst tijdens zijn eigen onderzoek betreffende de geschiktheid van het gehuurde, het gebrek niet heeft ontdekt, terwijl hij dat gebrek redelijkerwijs had kunnen of moeten ontdekken (11.5 t/m 11.9 algemene bepalingen), kan huurder waarschijnlijk niet worden tegengeworpen, indien verhuurder dat gebrek toen kende of had behoren te kennen.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurder zal aan verhuurder toestemming moeten vragen om de inrichting of de gedaante van hetgeen hij huurt, geheel of gedeeltelijk te veranderen. Die toestemming is niet nodig voor veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Als huurder van mening is dat verhuurder zijn toestemming op onredelijke gronden weigert, kan huurder zich tot de kantonrechter wenden om op die manier te trachten een machtiging te verkrijgen om de aanpassingen alsnog aan te brengen. Of huurder verplicht is tot het ongedaan maken van de met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen, is afhankelijk van de vraag wat huurder en verhuurder daarover hebben afgesproken. Afspraken daarover kunnen het best direct bij het verlenen van de toestemming worden gemaakt en vastgelegd. Als geen afspraken worden gemaakt, dan geldt hetgeen daarover in de wet is bepaald. In de wet staat, dat huurder niet verplicht is tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen. Als huurder de veranderingen niet ongedaan hoeft te maken, dan kan huurder daarvoor een vergoeding vragen als verhuurder door die voorziening ongerechtvaardigd is verrijkt. Huurder moet de vergoeding wel opeisen. De vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking kan echter worden uitgesloten, hetgeen in de ROZ-modellen voor bedrijfsruimte is gebeurd (6.13.2.8. algemene bepalingen). Partijen kunnen natuurlijk anders overeenkomen.

Met betrekking tot door huurder zelf aan te brengen voorzieningen zijn regelingen opgenomen in de algemene bepalingen bij 6 en 11.

Renovatie

Het huurrecht bevat een regeling omtrent een renovatie die verhuurder wil doorvoeren (artikel 7:220 lid 2 BW). De regeling beoogt het verhuurders makkelijker te maken om in of aan het gehuurde dringende (onderhouds)werkzaamheden uit te voeren of het te renoveren. De wettelijke renovatieregeling is in veel gevallen niet goed toepasbaar. De regeling is echter van regelend recht. Partijen kunnen dus een van de wet afwijkende renovatieregeling overeenkomen. In de ROZ-modellen voor bedrijfsruimte is dat het geval. Evenals bij de wettelijke renovatieregeling, is in de modellen gekozen voor een (weerlegbaar) vermoeden van redelijkheid als het renovatievoorstel wordt aangenomen (14.1 t/m 14.5 algemene bepalingen). Dat impliceert dat de mogelijkheid bestaat die redelijkheid aan te vechten. Het staat partijen vrij om in (de bijzondere bepalingen) van het huurcontract een andere renovatieregeling op te nemen dan waarvoor in de modellen is gekozen, bijvoorbeeld als deze als onredelijk wordt beschouwd of niet of onvoldoende is afgestemd op de feitelijke situatie.

3. Huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde, beschrijving, (1.1 huurovereenkomst)

Wat door huurder van verhuurder wordt gehuurd wordt dikwijls kortweg met 'het gehuurde' aangeduid. Om te weten wat door huurder van verhuurder wordt gehuurd, kan niet worden volstaan met de vermelding van het adres van de verhuurde onroerende zaak in 1.1 van de huurovereenkomst. Dat is te onbepaald. Op een aan de huurovereenkomst te hechten plattegrond moet (bijvoorbeeld in kleur) worden weergegeven welke op die plattegrond aangegeven opstellen, binnenruimten, buitenruimten en dergelijke tot het gehuurde behoren. Verder wordt aangeraden om het aantal m² verhuurd vloeroppervlak op de tekening te vermelden evenals de gebruikte meetmethode.

In 1 algemene bepalingen van het ROZ-model voor 230a-bedrijfsruimte is bij de beschrijving van hetgeen wordt gehuurd, gekozen voor het uitgangspunt dat de in, op of aan de gehuurde bedrijfsruimte aanwezige installaties en voorzieningen tot 'het gehuurde' behoren. Als partijen bepaalde installaties of voorzieningen van het gehuurde wensen uit te zonderen, dan geniet het de voorkeur om dat te regelen in het proces verbaal van oplevering dat bij het begin van de huurovereenkomst wordt opgemaakt. Om elk misverstand uit te sluiten omtrent zaken die partijen niet of juist wel tot het gehuurde willen laten behoren, is het proces verbaal van oplevering de aangewezen plaats om dat vast te leggen.

Aan het einde van deze handleiding is onder 5 een checklist opgenomen. Dat is een niet limitatieve lijst met aandachtspunten en zaken die handzaam kan zijn bij het vastleggen van wat partijen wel en van wat partijen niet tot het gehuurde willen laten behoren.

De in het proces-verbaal van oplevering op te nemen beschrijving van het gehuurde is ook bedoeld om vast te leggen in welk toestand (staat/kwaliteit) het gehuurde aan huurder is opgeleverd en door huurder is aanvaard, welke beschrijving aan belang wint indien die wordt aangevuld met foto's.

Tenzij anders is overeengekomen, moet huurder het gehuurde bij het einde van de huur opleveren in de staat waarin hij het gehuurde bij het sluiten van de huurovereenkomst heeft aanvaard. Ontbreekt een beschrijving van het gehuurde, dan zegt de wet dat huurder wordt geacht het verhuurde te hebben ontvangen in de staat zoals deze is bij het einde van de huur (artikel 7:224 BW). Verhuurder heeft het recht om bewijs van het tegendeel te leveren, maar zal bij het ontbreken van een beschrijving daar naar alle waarschijnlijkheid niet in slagen. De bij aanvang van de huur op te stellen beschrijving kan ook nog worden gebruikt om vast te stellen welke veranderingen huurder zonder toestemming van verhuurder heeft aangebracht en huurder wegens het ontbreken van die toestemming bij het einde van de huur ongedaan moet maken.

3.2 Bestemming (1.2 en 1.3 huurovereenkomst)

De bestemming van het gehuurde moet worden onderscheiden van de beschrijving van het gehuurde.

In de beschrijving wordt weergegeven waaruit het gehuurde bestaat en wat daartoe behoort, terwijl in de bestemming tot uitdrukking komt waartoe het gehuurde dient te worden gebezigd. In de meeste gevallen wenst de verhuurder de bestemming te bepalen, doch het is huurder die de door verhuurder voorgeschreven bestemming aan het gehuurde moet geven. Waarom verhuurder veelal wenst overeen te komen dat niet hij, doch huurder de bestemming aan de verhuurde bedrijfsruimte zal geven, kan aan de hand van een eenvoudig voorbeeld worden verduidelijkt. Het is wat anders als verhuurder bedrijfsruimte verhuurt en daarbij met huurder overeenkomt dat huurder die ruimte zal bestemmen voor een autowerkplaats, dan wanneer verhuurder aan huurder een autowerkplaats verhuurt! In het eerste geval moet huurder er voor zorgen dat de verhuurde ruimte blijvend voldoet aan alle voorwaarden en vereisten die aan een autowerkplaats worden gesteld, terwijl in het tweede geval verhuurder daarvoor moet zorgen. In de meeste gevallen wil verhuurder dit niet. Vandaar dat in de huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte overeenkomstig de ROZ-modellen ervoor is gekozen dat verhuurder uitsluitend bedrijfsruimte verhuurt en daarbij aangeeft waartoe huurder die ruimte zal bestemmen. Verhuurder wil alleen verantwoordelijk zijn voor de bedrijfsruimte die hij verhuurt en niet voor alles wat samenhangt met of voortvloeit uit de specifieke bestemming. Verder wordt door de bestemming bepaald welk huurregime van toepassing is. Als bedrijfsruimte door de bestemming die daaraan wordt gegeven onder de definitie van artikel 7:290 lid 2 BW valt, gelden er naast de wettelijke algemene bepalingen van Afdeling 1 t/m 4 van Boek 7 BW een groot aantal bijzondere wettelijke bepalingen; namelijk die van Afdeling 6 van Boek 7 BW. Valt bedrijfsruimte gezien de daaraan gegeven bestemming echter niet onder de definitie van artikel 7:290 lid 2 BW, dan zijn op die bedrijfsruimte alleen de wettelijke algemene bepalingen inzake huur van toepassing, waaronder artikel 7:230a BW betreffende de ontruimingsbescherming. Een goed en veel voorkomend voorbeeld van '230a bedrijfsruimte', is bedrijfsruimte met de bestemming kantoorruimte.

3.3 Vloerbelasting

In 1.5 van de huurovereenkomst wordt de maximaal toegestane vloerbelasting vastgelegd. Dit schept voor beide partijen meer duidelijkheid dan alleen een verwijzing naar hetgeen bouwtechnisch toelaatbaar is. Bij het aangeven van de getallen kan niet zonder meer worden uitgegaan van de (technische) situatie ten tijde van het ontstaan van het gehuurde. Nadien kunnen veranderingen een herziening van de toegestane vloerbelasting vereisen. Als de hoogst toelaatbare vloerbelasting niet (voldoende) bekend is, zal verhuurder die moeten (laten) vaststellen gezien de verplichte invulling daarvan in 1.5 van de huurovereenkomst en omdat verhuurder deze voorwaarde stelt. Andere afspraken daarover zijn natuurlijk mogelijk.

3.4 Voorwaarden, algemene bepalingen, splitsingsakte (2 huurovereenkomst)

De algemene bepalingen bepalen voor een belangrijk deel de wederzijdse rechten en verplichtingen.

De tekst van 2 huurovereenkomst gaat ervan uit dat huurder in ieder geval de mogelijkheid heeft gehad om van de tekst kennis te nemen vóórdat hij de overeenkomst sluit, zodat hij kan weten waartoe hij zich verbindt. Daarnaast zet huurder op de laatste pagina van de huurovereenkomst zijn handtekening voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de algemene bepalingen.

Naast deze algemene bepalingen dient huurder zich te houden aan de voorschriften omtrent het gebruik als het gehuurde deel uitmaakt of gaat maken van een in appartementsrechten gesplitst gebouw. Verhuurder moet er voor zorgen dat huurder deze voorschriften in zijn bezit krijgt (zie ook 6.10.3 algemene bepalingen). Beide partijen hebben er belang bij dat dit zo spoedig mogelijk gebeurt. Dat geldt overigens ook voor de gebruiksvoorschriften en de bedieningsvoorschriften van de tot het gehuurde behorende installaties of van installaties die het gehuurde ten dienste staan.

Vanaf 6.11.1 algemene bepalingen worden verbodsbepalingen en voorschriften van orde gegeven. Door de grote diversiteit van bedrijfsruimte, variërend van een zelfstandig kantoorpand tot een geïntegreerd bedrijfsruimtecomplex, kan het voorkomen dat de bepalingen en voorschriften niet in alle gevallen van toepassing zijn.

3.5 Duur, verlenging, opzegging en ontruimingsbescherming (3 huurovereenkomst)

De tekst van de huurovereenkomst gaat uit van een bepaalde aanvangsduur, waarna behoudens opzegging steeds nieuwe periodes van bepaalde duur volgen. Indien partijen om welke reden dan ook aan een andere dan de in 3 huurovereenkomst toegepaste regeling de voorkeur geven, dan moet dit artikel worden vervangen door in de bijzondere bepalingen een andere regeling op te nemen. In het model (3.3. huurovereenkomst) is gekozen voor een opzegtermijn van één jaar. Anders dan bij de verhuur van 290 bedrijfsruimte geldt er voor de beëindiging van de huurovereenkomst voor 230a bedrijfsruimte geen wettelijk voorgeschreven opzegtermijn waarvan niet mag worden afgeweken. Behoudens andersluidende afspraak moet die bedrijfsruimte worden opgezegd tegen een voor de huurbetaling overeengekomen dag met een minimum van één maand. Niet altijd zal huurder (al dan niet na opzegging) tegen het einde van de overeengekomen duur het gehuurde vrijwillig ontruimen. Een huurder van 230a bedrijfsruimte kan zich beroepen op ontruimingsbescherming. Verhuurder loopt het risico dat huurder ondanks de beëindiging van het contract in het gehuurde blijft zitten en bij de rechter een verzoek indient om de termijn waarbinnen de ontruiming moet plaatsvinden te verlengen.

Het verzoek kan niet worden gedaan door de huurder die zelf de huur heeft opgezegd of uitdrukkelijk met de beëindiging heeft ingestemd of tot ontruiming is veroordeeld wegens niet nakoming van zijn verplichtingen. Door de ontruimingsbescherming is de verplichting om tot ontruiming van het gehuurde over te gaan van rechtswege geschorst! Om die schorsing te doorbreken moet verhuurder eerst de ontruiming van het gehuurde aanzeggen. De schorsing van de verplichting tot ontruiming eindigt namelijk twee maanden na het tijdstip waartegen de ontruiming is aangezegd. Als er een opzegtermijn is overeengekomen, zoals in het onderhavige ROZ-model, is het verstandig om gelijktijdig met de opzegging, de ontruiming van het gehuurde aan te zeggen. De ontruiming kan dan worden aangezegd tegen de dag dat de huurovereenkomst zal zijn beëindigd. Een ontruimingsaanzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief, waarvoor een bericht van ontvangst wordt verlangd. Na aanzegging van de ontruiming heeft huurder het recht om zich, binnen de twee maanden waarin de verplichting tot ontruiming is geschorst, tot de rechter te wenden met het verzoek om hem verlenging van de schorsing verlenen. Het verlengingsverzoek wordt slechts ingewilligd, indien de belangen van de huurder (en/of onderhuurder) door de ontruiming ernstiger geschaad worden dan die van de verhuurder bij voortzetting van het genot door de huurder (en/of onderhuurder). Bij inwilliging van het verzoek verlengt de kantonrechter de schorsingstermijn van twee maanden tot ten hoogste een jaar. Op verzoek van de gewezen huurder kan de tot ten hoogste een jaar verlengde termijn nog tweemaal verlengd worden, telkens met ten hoogste een jaar. De ontruimingsbescherming is geregeld in artikel 7:230a BW, vandaar dat bij verhuur van bedrijfsruimte die niet voldoet aan de definitie van artikel 7:290 BW (zoals dat in het onderhavige ROZ-model het geval is) vaak kortweg wordt gesproken over “230a bedrijfsruimte”, als tegenhanger van “290 bedrijfsruimte”.

3.6 Betalingsverplichting, betaalperiode (4 huurovereenkomst)

De betalingsverplichting van huurder bestaat volgens 4.7.1 huurovereenkomst uit de huurprijs, (eventueel) de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten (in de praktijk wordt van ‘servicekosten’ gesproken) en de over beide posten verschuldigde omzetbelasting of een daarvoor in de plaats komende vergoeding of daarmee overeenkomend bedrag indien niet wordt geopteerd voor een met omzetbelasting belaste verhuur (zie 3.6 handleiding). Of er bijkomende leveringen en diensten zijn en waaruit die bestaan, wordt nader geregeld in 5 huurovereenkomst.

De vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten is, kort gezegd, gelijk aan de werkelijke kosten die aan de serviceverlening zijn verbonden verhoogd met een opslag voor administratiekosten. Omdat die werkelijke kosten in de regel niet bij voorbaat bekend zijn, wordt gewerkt met voorschotbetalingen en verrekening achteraf (4.6 huurovereenkomst en 16 algemene bepalingen). In 4.1 huurovereenkomst wordt aangegeven wat de huurprijs op jaarbasis is. In 4.8 huurovereenkomst volgt een opsomming van de concrete bedragen aan huur, voorschot leveringen en diensten en BTW voor een daar tevens aan te geven betaalperiode (van één of meer maanden). Er is ruimte open gelaten voor de invulling van andere betalingsverplichtingen.

Wijziging huurprijs (4.5 huurovereenkomst en 9.1 t/m 9.4 algemene bepalingen)

Het model gaat uit van jaarlijkse indexering van de huurprijs. Op welke datum deze aanpassing plaatsvindt en wanneer dat voor het eerst zal gebeuren, moet worden ingevuld (waarbij de mogelijkheid is ingebouwd er voor te kiezen dat de eerste aanpassing pas na verloop van meer dan één jaar zal worden toegepast). Gekozen is voor een methode waarbij de toe te passen indexcijfers op het moment van aanpassing van de huur beschikbaar zijn. Hoe de aanpassing precies in zijn werk gaat, is in 9 algemene bepalingen uitgewerkt. Er is alleen voorzien in opwaartse aanpassing van de huurprijs. Als partijen geen of een ander aanpassingsmechanisme willen toepassen moet geheel of gedeeltelijk van de regeling van dit gedeelte van 4.5 huurovereenkomst en 9 algemene bepalingen worden afgeweken in de bijzondere bepalingen.

Het model voorziet niet in een periodieke huurprijsaanpassing aan de ontwikkelingen in de markt. Partijen die een dergelijk aanpassing willen inbouwen, kunnen dit doen door bijvoorbeeld de volgende bepaling onder punt 9 van de huurovereenkomst als bijzondere bepaling op te nemen:

"Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 4.5 van de huurovereenkomst is elk der partijen bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de marktwaarde te verlangen.
Die aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van _____ en vervolgens steeds na een periode van ten minste _____ jaar na de laatste huurprijsaanpassing aan de marktwaarde. Indien een partij van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt hij de andere partij daarvan door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst, in kennis uiterlijk 18 maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan. Als partijen binnen twee maanden na ontvangst van deze kennisgeving niet tot overeenstemming over de huurprijsaanpassing aan de marktwaarde zijn gekomen, wordt die huurprijs vastgesteld door drie deskundigen. De deskundigen dienen de opdracht te krijgen om bij de huurprijsvaststelling rekening te houden met al hetgeen tussen partijen met betrekking tot het gehuurde is overeengekomen en met de omstandigheden van het geval, zoals de ligging, grootte, indeling en kwaliteit van het gehuurde en de voorzieningen in en om het gehuurde, alsmede met de onderling overeengekomen of door de rechter vastgestelde huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten.
Van deze drie deskundigen wordt door elk der partijen één aangewezen binnen veertien dagen nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij heeft bereikt. Een deskundige zal binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar moeten maken of hij deze aanvaardt.
De derde deskundige wordt door deze beide deskundigen aangewezen binnen acht dagen nadat zij beiden hun aanwijzing hebben aanvaard. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend bij gebreke van overeenstemming tussen de deskundigen over de vast te stellen huurprijs. Blijft een der partijen met de aanwijzing van een deskundige in gebreke of kunnen de door partijen aangewezen deskundigen niet tot aanwijzing van de derde deskundige komen, dan kan de meest gerede partij aan de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van het rayon waarin het gehuurde is gelegen de benoeming van de deskundige(n) vragen. Een partij draagt de kosten van de door of voor hen aangewezen deskundige.
De kosten van de derde deskundige worden door partijen elk voor de helft gedragen. De deskundigen krijgen de opdracht hun rapport uit te brengen binnen zes weken nadat hun benoeming vaststaat.
Nadat de huurprijs aan de marktwaarde is aangepast, vindt de eerstvolgende huurprijsindexatie plaats op de datum als overeengekomen in 4.5 van de huurovereenkomst met dien verstande dat die huurprijsindexatie slechts plaatsvindt over de periode die sinds de datum van huurprijsaanpassing aan de marktwaarde is verstreken.

Indien partijen elkaar de mogelijkheid willen bieden om nog tegen het einde van de lopende huurperiode de huurovereenkomst te kunnen opzeggen, nadat er duidelijkheid is ontstaan over de hoogte van de huurprijs na aanpassing daarvan aan de markt, zal het tijdstip van de kennisgeving inzake de markthuurprijsaanpassing ruimschoots (zeker 6 maanden) voor de datum moeten liggen waarop uiterlijk moet worden opgezegd. Het overeenkomen van die mogelijkheid is niet vanzelfsprekend. Een huurprijsaanpassing aan de markt hoeft niet per definitie aan het begin van een nieuwe huurperiode in te gaan. Dit komen de partijen in de meeste gevallen weliswaar overeen, doch daaromtrent bestaan geen wettelijke voorschriften. Afspraken voor een huurprijsaanpassing aan de markt op een moment dat een overeengekomen 'lopende' huurperiode nog niet is verstreken, zijn niet ongebruikelijk, vooral wanneer er relatief lange huurperiodes zijn overeengekomen

Aanpassing voorschot leveringen en diensten

In 16.7 algemene bepalingen is voor verhuurder de mogelijkheid opgenomen het voorschot op de servicekosten aan te passen aan de te verwachten kosten, al dan niet in samenhang met een aanpassing van het servicepakket zelf. Tot aanpassing van het pakket kan hij alleen overgaan na overleg met huurder.

3.7 Omzetbelasting (4 en 5 huurovereenkomst)

De algemene regel is dat verhuur van bedrijfsruimte is van de heffing van omzetbelasting vrijgesteld. Partijen kunnen er niettemin belang bij hebben dat de verhuur toch onder het omzetbelastingregime valt. Door de verhuur in de omzetbelastingsfeer te brengen kan verhuurder de ontvangen omzetbelasting met door derden in rekening gebrachte omzetbelasting verrekenen (bijvoorbeeld de omzetbelasting die verschuldigd is over de verwervings- of stichtingskosten, evenals over alle onderhoudskosten). Huurder kan de door hem verschuldigde omzetbelasting verrekenen met de door hem aan de fiscus af te dragen omzetbelasting. Door de verhuur in de omzetbelastingsfeer te brengen wordt een kostprijsverhogend effect voorkomen. Dit ROZ-model gaat ervan uit dat partijen, indien ze opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur, gebruik maken van de mogelijkheid om af te zien van het indienen van een optieverzoek bij de inspectie belastingen en te volstaan met een in de huurovereenkomst opgenomen verklaring. In het huidige model is voldaan aan de daaraan te stellen voorwaarden:

1. in de huurovereenkomst wordt de ingangsdatum van de belaste verhuur ingevuld (3.1 en 4.2 huurovereenkomst);
2. in de huurovereenkomst is een verklaring opgenomen, waaruit blijkt dat huurder de onroerende zaak (het gehuurde) gebruikt of laat gebruiken voor doeleinden waarvoor volledig of nagenoeg volledig (tenminste 90%) recht op aftrek van belasting op voet van artikel 15 van de Wet Omzetbelasting 1968 bestaat (4.3 huurovereenkomst);
3. in de huurovereenkomst wordt de plaatselijke en kadastrale aanduiding ingevuld (1.1 huurovereenkomst);
4. in de huurovereenkomst is het boekjaar van huurder opgenomen (4.4 huurovereenkomst);

5. verhuurder is verplicht de bescheiden in zijn administratie te bewaren.

Indien partijen niet wensen te opteren of niet kunnen opteren voor met omzetbelasting belaste verhuur (bijvoorbeeld omdat huurder geen BTW-plichtige onderneming is) dan wordt/worden in 4.8 huurovereenkomst in plaats van de omzetbelasting de afzonderlijke vergoeding(en) opgenomen. Die is verschuldigd omdat verhuurder de omzetbelasting over de stichtingskosten gedurende de herzieningsperiode niet in aftrek kan brengen en/of omdat verhuurder de omzetbelasting over de exploitatiekosten niet in aftrek kan brengen. Dit is anders als de optie tijdens de duur van de huurovereenkomst vervalt, omdat huurder (gedurende twee achtereenvolgende boekjaren) niet langer voldoet aan het (veelal) 90% vereiste, zoals hierboven in punt 2 van 3.6 van deze handleiding bedoeld. In dat geval kan verhuurder bij het sluiten van de overeenkomst de schade slechts inschatten wat betreft het gemis van de BTW-aftrek over de exploitatielasten. In 4.7.2 van de huurovereenkomst is ervoor gekozen om die schade uit te drukken in een percentage van de huurprijs. Afhankelijk van de omvang van de te verwachten exploitatielasten en de hoogte van de huurprijs ligt dat percentage veelal tussen de 2% en 5%. Het is niet mogelijk om vooraf een inschatting te maken van de omvang van de aan de belastingdienst te betalen omzetbelasting op de stichtingskosten, die verhuurder eerder gezien de belaste verhuur in vooraf trek mocht nemen. Die schade kan pas na het vervallen van de optie worden vastgesteld, omdat de omvang daarvan afhankelijk is van het aantal jaren dat de herzieningsperiode ten tijde van het vervallen van de optie nog loopt. In het onderhavige ROZ-model huurovereenkomst is ervoor gekozen om dat bedrag door huurder in termijnen, gelijktijdig met de betaling van de huur, aan verhuurder te laten betalen.

Het wel of niet opteren voor met omzetbelasting belaste verhuur is niet van invloed op de omzetbelasting die huurder over de door verhuurder te leveren bijkomende leveringen en diensten moet betalen. De daarmee gemoeide bedragen maken deel uit van de kosten die aan de leveringen en diensten zijn verbonden en komen altijd voor doorberekening aan huurder in aanmerking, indien is overeengekomen dat deze bijkomende leveringen en diensten afzonderlijk met huurder worden afgerekend.

3.8 Bijkomende leveringen en diensten (5 huurovereenkomst)

Met de term 'bijkomende leveringen en diensten' wordt bedoeld op wat veelal als 'servicekosten' wordt aangeduid. Voor de kosten van bijkomende leveringen en diensten gaat het model uit van de werkelijke daaraan verbonden kosten, met toepassing van een systeem van voorschotbetalingen en latere verrekening (zie onder 4.6 huurovereenkomst). De verrekening vindt plaats aan de hand van een jaarlijks te verstrekken rubrieksgewijs overzicht (16.4 algemene bepalingen). ROZ beveelt de gebruikers van de bedrijfsruimtemodellen aan om een servicekostenafrekening betrekking te laten hebben op een periode van 12 maanden (servicekostenperiode) en deze afrekening om zo mogelijk binnen een jaar na het verstrijken van een servicekostenperiode aan huurder te verstrekken. Bij de kostentoe rekening van een niet volledig bezet gebouw moet verhuurder er voor waken dat de huurder niet méér toegerekend krijgt dan wanneer het gebouw wel volledig bezet zou zijn (16.3, slot, algemene bepalingen). Is een gebouw niet volledig bezet, dan is het niet reëel de aanwezige huurders volledig te belasten met de bedrijfskosten van de lift of C.V. Verhuurder kan het servicepakket aanpassen, maar alleen na overleg met huurder (16.7 algemene bepalingen). Heeft de aanpassing van het pakket naar verhuurders verwachting gevolgen voor de kosten, dan kan hij ook het voorschot aanpassen.

In 5 huurovereenkomst dienen de overeengekomen bijkomende leveringen en diensten te worden opgesomd. Aan de opsomming kan desgewenst per levering of dienst, of groepen daarvan, worden toegevoegd welk (deel van het) voorschotbedrag (eventueel welke vaste vergoeding) daarbij hoort.

Voorbeelden van leveringen en diensten zijn:

- serviceabonnement, elektriciteitsverbruik, brandstofverbruik, waterverbruik, verbruiksmeting, vastrecht, bediening, verhelpen van storingen, keuringskosten e.d. zoals ten behoeve van:
 - lift
 - glazenwasinstallatie
 - luchtbehandelinginstallatie
 - centrale verwarmingsinstallatie
 - warmwaterinstallatie
 - hydrofoorinstallatie
 - zwakstroominstallatie
 - noodstroominstallatie
 - vuilwaterpompen
 - brandmeldinstallatie
 - sprinklerinstallatie
 - optimaliserings-, signalerings- en bewakingsapparatuur
 - huistelefooninstallatie
 - belinstallatie
 - muziekinstallatie
 - vuilcomprimator
 - deuropeners
 - zonweringsinstallatie

- (parkeer)garageapparatuur (waaronder CO-installatie)
- rolbaan, roltrap
- bliksembeveiligingsinstallatie
- brandblusapparatuur (en de vullingen)
- antenne-installatie (en aanpassing-, aansluit- en abonnementskosten)
- waterontharderinstallatie
- oproepinstallatie
- installatie voor automatische deurmechanismen
- keukeninstallatie
- overige installaties en apparatuur
- levering ten behoeve van eigen gebruik van huurder van water, gas en elektriciteit, daaronder begrepen de kosten van meterhuur
- schoonmaken en/of vegen van schoorsteen en ventilatiekanalen, ketels en branders
- leveren van materialen, waaronder chemicaliën, ten behoeve van de luchtbehandelinginstallatie
- instandhouding gemeenschappelijke verlichting, daaronder begrepen de kosten van armaturen, buizen en lampen
- glasverzekering van alle beglazing en kozijnen aan de buitenzijde van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten
- wassen van de ruiten en kozijnen van de algemene/gemeenschappelijke en dienst ruimten aan de binnen- en buitenzijde vuilafvoer en alles wat daarvoor nodig is (containerhuur, gemeentelijke heffingen)
- onderhoud van tuinen
- schoonhouden van de algemene/gemeenschappelijke ruimten en dienst ruimten, algemene terreinen, parkeerruimten, wegen etc., het sneeuwvrij houden daaronder begrepen
- onderhoud en vervanging van de plantenbakken en van meubilair en stoffering in de algemene/gemeenschappelijke ruimten en dienst ruimten
- huisbewaarder(s), portier(s), bewaker(s), andere functionarissen die diensten verrichten ten behoeve van het gebouw/complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt (inclusief vrij wonen, telefoon e.d.)
- abonnement van handdoekautomaten, zeepautomaten e.d.
- beheer en administratie van leveringen en diensten.

3.9 Bankgarantie (6 huurovereenkomst), waarborgsom

In 6 huurovereenkomst behoeft alleen te worden aangegeven tot welk bedrag bij het sluiten van de huurovereenkomst een bankgarantie moet worden gesteld. Dit bedrag moet uiteraard aansluiten bij 12 algemene bepalingen waar de inhoud en de strekking van de garantie is geregeld. Daar is ook geregeld in welke gevallen verhuurder aanpassing van de garantie kan verlangen. Denk er aan dat het bedrag van de bankgarantie berekend wordt over de huurprijs inclusief promotiebijdragen, voorschot levering en diensten en overige bijkomende kosten, vermeerderd met omzetbelasting.

Het gestelde in 12 algemene bepalingen gaat ervan uit dat de garantie bij de ondertekening van de huurovereenkomst aanwezig is. Indien dit niet het geval is, verdient het aanbeveling om onder de bijzondere bepalingen de volgende tekst op te nemen:

“In afwijking van het gestelde in 12 algemene bepalingen is op het moment van ondertekenen van deze overeenkomst de bankgarantie niet door de huurder gesteld.

Het door huurder aan verhuurder verschaffen van deze bankgarantie is een (opschortende) voorwaarde voor het tot stand komen van deze overeenkomst, waarop uitsluitend verhuurder zich kan beroepen. De bankgarantie dient alsnog uiterlijk op _____ door huurder aan verhuurder te zijn verschaft.”

Een gevolg van de bovenstaande clause is dat huurder pas tot het gehuurde hoeft te worden toegelaten nadat de bankgarantie daadwerkelijk is gesteld.

Omdat waarborgsommen bij de verhuur van bedrijfsruimte minder gebruikelijk zijn dan bankgaranties, bevat het model alleen een tekst voor bankgaranties. Een clause die in de bijzondere bepalingen kan worden opgenomen in geval er toch een waarborgsom wordt overeengekomen is de volgende:

“In afwijking van het gestelde in 12 algemene bepalingen zal huurder geen bankgarantie aan verhuurder verschaffen, maar een waarborgsom storten. Op deze waarborgsom is het gestelde in 12 algemene bepalingen en in de overige bepalingen betreffende een bankgarantie, van overeenkomstige toepassing. Over het bedrag van de waarborgsom wordt door verhuurder geen rente vergoed.”

Indien bij ondertekening van de overeenkomst de waarborgsom door huurder nog niet is voldaan, dient dezelfde tekst als hierboven met betrekking tot de bankgarantie te worden opgenomen. In dat geval dient het woord ‘bankgarantie’ te worden vervangen door het woord ‘waarborgsom’, en het woord ‘verschaff’ door het woord ‘gestort’.

3.10 Bijzondere bepalingen

- a. afwijkende of aanvullende bepalingen;
- b. overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdienstbaarheden e.d.;
- c. bijdrage promotiedoeleinden;
- d. opstelposten;
- e. huurbeding.

ad. a. afwijkende of aanvullende bepalingen.

Onder het opschrift 'bijzondere bepalingen' in 8 van de huurovereenkomst worden in de eerste plaats de van de voorgedrukte modeltekst afwijkende bepalingen opgenomen.

Daarnaast kunnen in de 'bijzondere bepalingen' de tussen partijen gemaakte aanvullende afspraken worden vastgelegd.

ad. b. overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdienstbaarheden e.d.

De door de overheid aan de eigenaar/verhuurder en/of gebruiker van een perceel of opstal opgelegde verplichtingen, veelal in de vorm van een kettingbeding of erfdienstbaarheid, houden vaak in dat gedragsregels aan een huurder moeten worden opgelegd. Die regels dienen in de 'bijzondere bepalingen' te worden genoemd.

Hetzelfde geldt voor kettingbedingen, erfdienstbaarheden of andere rechten ten gunste van natuurlijke- en rechtspersonen.

ad. c. bijdrage promotiedoeleinden

In het kader van de tot de dienstverlening behorende centrale promotie van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel kan uitmaken, kan huurder een periodieke bijdrage verschuldigd zijn. In dat geval dient onder de bijzondere bepalingen van de overeenkomst een aparte regeling te worden opgenomen. Dit komt doorgaans alleen voor indien het gehuurde deel uitmaakt van een winkelcentrum. Daarvoor zou een keuze gemaakt kunnen worden uit de onderstaande clausule A. of B.:

- A.
1. Huurder is verplicht om aan verhuurder te voldoen een bijdrage in de kosten van promotie van het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering) waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
 2. Het totale bedrag dat de bijdrageplichtigen tezamen jaarlijks moeten betalen is €
Dit bedrag wordt jaarlijks - voor de eerste maal in - bijgesteld op dezelfde wijze als in 9.1 algemene bepalingen is aangegeven voor huurprijswijzigingen.
 3. Het totale bedrag, bedoeld onder 2 van dit artikel, wordt over de bijdrageplichtigen omgeslagen volgens de formule $\frac{0,5 P}{a} + \frac{0,5 P * b}{c}$ waarbij:
 - P = het totale bedrag als bedoeld onder 2 van dit artikel;
 - a = het aantal tot zelfstandig gebruik bestemde winkelruimten en daarmee gelijk te stellen ruimten in het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering);
 - b = het aantal m² brutobedrijfsvloeroppervlak dat door huurder in het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering) wordt geëxploiteerd;
 - c = het totale aantal m² brutobedrijfsvloeroppervlak dat door de bijdrageplichtigen in het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering) wordt geëxploiteerd. Afronding vindt plaats naar boven op hele euro's.
 4. Huurder dient zijn bijdrage te betalen op het tijdstip en voor het tijdvak zoals aan de bijdrageplichtigen te kennen wordt gegeven door degene die tot inning van de bijdrage bevoegd is.
 5. De uit de bijdrage verkregen gelden mogen uitsluitend worden bestemd voor het financieren van de promotie van het winkelcentrum (winkelstraat, winkelgroepering).
 6. Verhuurder is gehouden om jegens huurder verantwoording af te leggen voor de besteding van de promotiegelden waaraan huurder heeft bijgedragen.
- B.
- In het kader van de tot de dienstverlening behorende centrale promotie van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is huurder een jaarlijkse bijdrage verschuldigd. Deze bijdrage is voor de eerste maal vastgesteld op € excl. BTW per jaar. Dit bedrag is in termijnen tegelijkertijd en op dezelfde wijze als de huurprijs aan verhuurder verschuldigd. Verhuurder is gehouden om jaarlijks jegens huurder verantwoording af te leggen over de besteding van de promotiegelden waaraan huurder heeft bijgedragen.
- Bedoelde promotiebijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gestelde in 9.1 algemene bepalingen. Deze promotiebijdrage wordt verhoogd met een administratiekostenbijdrage van % daarvan.

ad. d. stelposten

Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder aan huurder stelposten ter beschikking stelt, bijvoorbeeld voor het plaatsen van scheidingswanden, een pantry of voor andere inrichtingswerkzaamheden, dan is het aan te bevelen de volgende of een soortgelijke clausule in de bijzondere bepalingen op te nemen:

1. Huurder is verplicht om, aan hem ter beschikking gestelde stelpostbedragen binnen de door verhuurder gestelde termijn geheel te besteden overeenkomstig de overeengekomen bestemming van de desbetreffende stelpost. Verhuurder kan verlangen dat hem vóór de uitbetaling van stelpostbedragen, de desbetreffende facturen worden overgelegd en dat de uitgevoerde werkzaamheden door verhuurder zijn gecontroleerd. Huurder zal verhuurder factureren tot maximaal het bedrag van een overeengekomen stelpost.
2. Indien de gemaakte kosten de bedoelde stelpost overschrijden, is het meerdere voor rekening van huurder.
3. Bij de uitvoering van de werkzaamheden als in dit artikel bedoeld, zal huurder voldoen aan de terzake door verhuurder gestelde eisen en hij zal ook de terzake geldende voorschriften en bepalingen van overheidswege, van nutsbedrijven, brandweer etc. in acht nemen. Huurder draagt zelf zorg voor het verkrijgen van de eventuele benodigde vergunning(en). Huurder vrijwaart verhuurder indien verhuurder terzake van de in dit artikel bedoelde gestelde eisen en voorschriften wordt aangesproken.
4. a. De door huurder in het kader van vorenbedoelde stelpost aangebrachte zaken zijn en blijven eigendom van verhuurder zonder dat verhuurder enigerlei instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting dienaangaande heeft. Huurder zal deze zaken overeenkomstig de 'standing' van het complex of gebouw in goede staat van onderhoud houden.
b. Met betrekking tot bedoelde zaken is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.
5. Bij het einde van de huur zal tussen partijen geen verrekening plaatsvinden terzake van de waarde van de in dit artikel bedoelde zaken. De volgens dit artikel aangebrachte zaken dienen bij beëindiging van de huur door huurder in goede staat te worden achtergelaten. Dit in afwijking van het gestelde onder 10.1.1 algemene bepalingen.
6. Huurder is verplicht om de door hem in, aan of op het gehuurde aangebrachte- of nog aan te brengen zaken uit de aan hem ter beschikking gestelde stelpost behoorlijk tegen de gebruikelijke risico's te verzekeren en verzekerd te houden. Op eerste verzoek van verhuurder is huurder verplicht de desbetreffende polis(sen) te tonen. In de polis(sen) dient bedongen te zijn dat de verzekeraar verhuurder informeert bij opzegging of wijziging van genoemde polis(sen).

Ad. e. huurbeding

Indien op het gehuurde of op het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een hypothecaire inschrijving rust, kan in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst de volgende bepaling worden opgenomen:

Verhuurder verklaart dat op het gehuurde, of op het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een recht van hypotheek is gevestigd met in de hypotheekakte een huurbeding. Verhuurder zal op eerste verzoek van huurder een door de hypotheekhouder getekende verklaring overleggen, waaruit blijkt, dat de hypotheekhouder aan verhuurder toestemming heeft gegeven voor de verhuur van het gehuurde.

4. Algemene bepalingen

4.1 Milieu (6.8 algemene bepalingen)

6.8 van de algemene bepalingen is opgenomen met het oog op bedrijven die werken met of handelen in gevaarlijke stoffen. Alleen als er bij de aanvang van de huurovereenkomst een milieuonderzoek heeft plaatsgevonden dan wordt bij later vastgestelde of toegevoegde verontreiniging de bewijslast ten aanzien van het veroorzaken van de verontreiniging omgekeerd van verhuurder naar huurder.

4.2 Overige bepalingen, lasten, heffingen, premies e.d. (20.1 t/m 20.3 algemene bepalingen)

Bij het opstellen van de artikelen 20.1 t/m 20.3 algemene bepalingen heeft de ROZ als uitgangspunt gekozen dat huurder de lasten, heffingen, premies e.d. dient te betalen die betrekking hebben op het gebruik van het gehuurde en die niet of slechts ten dele zouden zijn opgelegd indien het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

5. Omvang van het gehuurde

5.1 Onder het gehuurde zijn ingevolge 1 algemene bepalingen begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen gearafeerde proces verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

5.2 De onderstaande lijst moet dus worden gebruikt als checklist om voorzieningen uit te sluiten, want anders wordt ervan uitgegaan dat die voorzieningen tot het gehuurde behoren.

Situatie:

Gemeente
Straat, huisnummer, postcode
Kadastraal bekend
Terreingrootte (perceelgrootte)

Terrein:

Parkeerplaatsen, verharding, eventuele
gebruiksbeperkingen
Afscheiding, hek, toegangscontrole, slagboom,
Fietsenstalling, containerruimte, traforuimte
Bewegwijzering
Terreinverlichting
Tuin, vijver, plantenbakken

Gebouw:

Bouwlagen
Gevelmateriaal
Glassoort
Zonwering
Dakopbouw
Luifel
Toegangsregeling
Brievenbussen, intercom
Bewegwijzering
Gebouwverlichting

Ingang:

Balie
Plafondafwerking, armaturen
Vloerafwerking
Wandafwerking
Bewegwijzering
Versiering zoals bloembakken, kunstwerken

Trappenhuizen:

Materiaal trap c.q. bekleding
Verlichting en versiering

Ruimten:

Vloerbelasting
Scheidingswanden
Armaturen, roosters, plafonds
c.v., eventuele omkasting
Vensterbanken, plinten
Vloerbedekking
Elektra, telefoon, computeraansluitingen
Verhoogde vloer

Installaties:

Glazenwasinstallatie
Sprinklerinstallatie
Bewaking/alarm
Lift
CV (meters, overwerkschakeling)
Warmwatervoorziening, boiler
Luchtverversing / airconditioning, topkoeling
Hydrofoor
Brandmeldinstallaties
Noodstroomvoorziening
(Elektrameting gebouw)
Schakelpanelen
Telefooninstallatie

Overige ruimten:

Toiletten, uitrusting
Toiletten
Keuken, pantry, garderobe

Bijlagen:

Situatieschets
Tekening