



HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE / OVERIGE BEDRIJFSRUIMTE

(Model Flex Estate – template; Flex Estate is geen partij bij de overeenkomst)

DEZE OVEREENKOMST

Is opgesteld op de datum van ondertekening door en tussen:

1. Verhuurder

Naam: _____
Adres: _____
Postcode en plaats: _____
KvK-nummer (indien van toepassing): _____
Telefoonnummer: _____
E-mail: _____

2. Huurder (Onderneming of Zelfstandig Ondernemer)

Bedrijfsnaam: _____
Rechtsvorm: _____
KvK-nummer: _____
Vestigingsadres: _____
Postcode en plaats: _____
Bevoegde vertegenwoordiger: _____
ID-bewijs (type + nummer): _____
Telefoonnummer: _____
E-mail: _____

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

Verhuurder en Huurder worden hierna individueel aangeduid als “**Partij**” en gezamenlijk als “**Partijen.**”

3. Definities

Voor dit contract gelden de volgende definities:

- **Het Gehuurde:** de bedrijfsruimte zoals omschreven in artikel 4.
- **Het Gebouw:** het totale vastgoed waarvan het Gehuurde deel uitmaakt.
- **Aanvangsdatum:** datum waarop de huur feitelijk ingaat.
- **Bedrijfsactiviteiten:** de economische activiteiten die huurder volgens dit contract mag uitoefenen.
- **Servicekosten:** aanvullende kosten voor diensten of voorzieningen.
- **Opleveringsrapport:** document waarin staat van onderhoud en aanwezige zaken bij aanvang zijn vastgelegd.
- **Zwaar onderhoud:** onderhoud aan constructieve onderdelen van het gebouw.
- **Klein onderhoud:** dagelijks en niet-constructief onderhoud binnen het gehuurde.

4. Omschrijving van het Gehuurde

4.1 Verhuurder verhuurt aan huurder:

Adres: _____

Postcode en plaats: _____

Verdieping(en): _____

Oppervlakte (NEN 2580 gebruiksoppervlakte): _____ m²

Type bedrijfsruimte: (kantoor / winkelruimte / magazijn / horeca / atelier / anders)

Bijbehorende voorzieningen: (parkeerplaatsen, opslag, buitenterrein, etc.)

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

4.2 Het Gehuurde wordt opgeleverd in de staat zoals vastgelegd in het **Opleveringsrapport**, dat door beide partijen wordt ondertekend.

4.3 Als er geen opleveringsrapport is opgesteld, wordt het Gehuurde geacht in **goede en bruikbare staat** te zijn opgeleverd.

4.4 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang bevindt, behoudens schriftelijk overeengekomen herstelwerkzaamheden.

5. Bestemming en Toegestaan Gebruik

5.1 Het Gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt voor:

Toegestane bedrijfsactiviteit(en):

5.2 Een wijziging van de bedrijfsactiviteit is alleen toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

5.3 Huurder dient te voldoen aan alle wettelijke voorschriften, waaronder:

- bestemmingsplan en gemeentelijke regelgeving
- milieu- en Arbo-wetgeving
- brandveiligheid, ventilatie en hygiënevoorschriften
- eventuele horeca- of exploitatievergunningen
- eisen van brandweer en omgevingsdienst

5.4 Het is huurder verboden het Gehuurde te gebruiken voor:

- illegale of risicovolle activiteiten
- activiteiten die overlast veroorzaken (geluid, geur, trillingen)
- opslag van gevaarlijke stoffen zonder vergunning
- bewoning of logies
- activiteiten waardoor verzekeringspremies stijgen

5.5 Huurder verklaart dat hij zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen en behouden van alle benodigde vergunningen.

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

6. Duur van de Huurovereenkomst

6.1 De huur vangt aan op: ____ / ____ / _____

6.2 De huur wordt aangegaan voor:

Bepaalde tijd tot ____ / ____ / _____

Onbepaalde tijd

6.3 Bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd eindigt de huur automatisch op de overeengekomen einddatum, tenzij partijen schriftelijk verlengen.

6.4 Indien de huurder het Gehuurde na afloop blijft gebruiken met instemming van verhuurder, wordt de overeenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd.

6.5 Opzegging van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd geschiedt schriftelijk met inachtneming van artikel 17.

7. Huurprijs, Betaling en Indexatie

7.1 **Huurprijs per maand (excl. btw):** € _____

7.2 **Servicekosten per maand:** € _____

7.3 **BTW (21% tenzij vrijgesteld):** € _____

7.4 **Totaal maandbedrag:** € _____

7.5 De huur dient **maandelijks vooruit** te worden voldaan, uiterlijk op de **eerste dag van de maand**, op:

IBAN: _____

T.n.v.: _____

7.6 Bij niet-tijdige betaling:

- is huurder direct in verzuim zonder nadere ingebrekestelling
- is wettelijke handelsrente verschuldigd
- komen incassokosten volledig voor rekening van huurder
- kan verhuurder toegang tot diensten opschorten
- wordt herhaalde wanbetaling gekwalificeerd als wanprestatie

7.7 **Indexatie:** De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari** aangepast volgens de meest recente **CPI-index** van het CBS.

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

8. Waarborgsom

8.1 De waarborgsom bedraagt: € _____

8.2 De waarborgsom dient voor:

- openstaande huur
- servicekosten
- schadeherstel
- naleving van verplichtingen uit deze overeenkomst

8.3 De waarborgsom wordt binnen **30 dagen** na einde huur geretourneerd, onder verrekening van openstaande bedragen.

8.4 De waarborgsom geldt niet als vooruitbetaalde huur.

9. Onderhoudsverplichtingen

9.1 Verplichtingen van Huurder

Huurder is verantwoordelijk voor:

- klein en dagelijks onderhoud binnen het gehuurde
- binnenzijde van deuren, ramen, kozijnen en beglazing
- hang- en sluitwerk, schakelaars, verlichting, kranen
- schoonmaak van het gehuurde
- herstel van schade veroorzaakt door huurder of derden namens

huurder

- veilig gebruik van installaties, apparatuur en voorzieningen

Huurder moet:

- het gehuurde goed ventileren
- zorgdragen voor ordelijke en veilige bedrijfsvoering
- lekkages en defecten **onverwijld** melden

9.2 Verplichtingen van Verhuurder

Verhuurder is verantwoordelijk voor:

- constructieve onderdelen (dak, fundering, gevel, draagmuren)
- hoofdleidingen, hoofdriolering, hoofdinstallaties
- onderhoud van gemeenschappelijke ruimten
- brandmeldsysteem (voor zover centraal)

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

9.3 Verzuim van Huurder

Indien huurder schade verergert door nalatige melding, is huurder aansprakelijk voor extra kosten.

10. Servicekosten en Nutsvoorzieningen

10.1 De servicekosten omvatten o.a.:

- schoonmaak gemeenschappelijke ruimten
- onderhoud van installaties
- verbruik elektriciteit gemeenschappelijke ruimten
- beveiliging (indien aanwezig)
- administratiekosten

10.2 Huurder draagt zelfstandig zorg voor:

- gas, water, elektriciteit
- internet, telefonie
- afvalinzameling (tenzij inbegrepen)
- gemeentelijke gebruikersbelastingen

10.3 Onjuist of excessief gebruik van nutsvoorzieningen kan worden doorbelast aan huurder.

11. Wijzigingen, Inrichtingswerkzaamheden en Installaties

11.1 Voor bouwkundige wijzigingen is **schriftelijke toestemming** van verhuurder vereist.

11.2 Niet-bouwkundige aanpassingen zijn toegestaan indien:

- deze veilig zijn
- geen schade aan constructie veroorzaken
- huurder deze bij einde huur verwijdert indien verhuurder dit wenst

11.3 Verhuurder mag verlangen dat huurder alle zelf aangebrachte voorzieningen verwijdert en het gehuurde in oorspronkelijke staat herstelt.

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

12. Verzekeringen

12.1 Verhuurder verzekert het gebouw tegen brand en stormschade.

12.2 Huurder moet verzekeren:

- inventaris en voorraad
- aansprakelijkheid (bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering)
- brand- en waterschade door eigen handelen
- schade als gevolg van kortsluiting, apparatuur of installaties van

huurder

12.3 Schade ontstaan door handelen of nalaten van huurder, komt voor rekening van huurder.

13. Aansprakelijkheid

13.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor:

- bedrijfsschade, omzetsderving of gevolgschade
- storingen in nutsvoorzieningen door derden
- diefstal binnen het gehuurde

13.2 Huurder is aansprakelijk voor:

- alle schade veroorzaakt door huurder of diens personeel
- schade aan het gebouw door onoordeelkundig gebruik
- schade door brand of waterlekage veroorzaakt door huurder

14. Onderverhuur en Ingebruikgeving aan Derden

14.1 Onderverhuur is **uitsluitend** toegestaan met schriftelijke toestemming van verhuurder.

14.2 Zonder toestemming is onderverhuur of ingebruikgeving verboden.

14.3 Verhuurder mag toestemming weigeren zonder opgaaf van reden.

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

15. Toegang van Verhuurder

15.1 Verhuurder heeft het recht het gehuurde te betreden voor:

- inspecties
- onderhoudswerkzaamheden
- wettelijke verplichtingen
- bezichtigingen bij verkoop of herverhuur

15.2 Verhuurder kondigt dit tijdig aan, behalve bij noodsituaties.

16. Vergunningen en Wettelijke Voorschriften

16.1 Huurder is zelfstandig verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van benodigde vergunningen.

16.2 Huurder moet voldoen aan alle toepasselijke wet- en regelgeving.

16.3 Onvoldoende naleving wordt beschouwd als ernstige wanprestatie.

17. Einde van de Huurovereenkomst

17.1 Onbepaalde tijd: opzegtermijn **minimaal drie (3) maanden**, schriftelijk.

17.2 Verhuurder kan de overeenkomst per direct ontbinden bij:

- ernstige wanprestatie
- illegale activiteiten
- structurele wanbetaling
- gevaarlijke situaties
- intrekken van noodzakelijke vergunningen

18. Oplevering bij Einde Huur

18.1 Er vindt een eindinspectie plaats.

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

18.2 Huurder levert het gehuurde op:

- schoon en leeg
- in oorspronkelijke staat (normale slijtage uitgezonderd)
- met verwijdering van alle door huurder aangebrachte voorzieningen

(indien geëist)

- met alle sleutels ingeleverd

18.3 Achtergebleven zaken mogen door verhuurder worden verwijderd op kosten van huurder.

19. Overdracht van Eigendom

19.1 Bij verkoop of overdracht van het gebouw gaan alle rechten en verplichtingen van verhuurder over op de nieuwe eigenaar (art. 7:226 BW).

20. Toepasselijk Recht en Geschillen

20.1 Op deze overeenkomst is **Nederlands recht** van toepassing.

20.2 Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde is gelegen.

21. Slotbepalingen

21.1 Wijzigingen zijn slechts geldig indien schriftelijk overeengekomen.

21.2 Indien een bepaling ongeldig blijkt, blijft de rest van de overeenkomst volledig van kracht.

21.3 Flex Estate is geen partij en draagt geen aansprakelijkheid; dit document is uitsluitend een hulpmiddel.

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

ONDERTEKENING

Getekend te _____

Op ____ / ____ / _____

Verhuurder:

Naam: _____

Handtekening: _____

Huurder:

Naam bedrijf / huurder: _____

Handtekening: _____