



HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

**Huurovereenkomst Bedrijfsruimte (Kantoor-,
Bedrijfsruimte en Overige Bedrijfsruimte ex
artikel 7:230a BW)**

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

Deze overeenkomst is bedoeld voor de verhuur van bedrijfsruimte die kwalificeert als overige bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a van het Burgerlijk Wetboek. Indien een bepaling uit deze overeenkomst in strijd is met dwingend Nederlands recht, prevaleren de bepalingen van het dwingende recht.

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: _____

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

2. Huurder (Onderneming of Zelfstandig Ondernemer)

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

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.

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

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.)

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.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat het gehuurde geen bedrijfsruimte betreft als bedoeld in artikel 7:290 van het Burgerlijk Wetboek. Deze overeenkomst is bedoeld als huurovereenkomst voor overige bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7:230a BW.

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

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

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.

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 Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd eindigt op de overeengekomen einddatum, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen of dwingendrechtelijke bepalingen van Nederlands recht voortzetting van de huurovereenkomst vereisen.

7. Huurprijs, Betaling en Indexatie

Servicekosten worden als voorschot betaald. Verhuurder verstrekt jaarlijks een overzicht van de werkelijk gemaakte kosten. Eventuele verschillen worden binnen 30 dagen na verstrekking van dit overzicht verrekend.

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

7.2 **Servicekosten per maand:** € _____

7.3 **BTW (indien van toepassing):** € _____

7.4 **Totaal maandbedrag:** € _____

☐ De huurprijs is belast met btw.

☐ De huurprijs is vrijgesteld van btw.

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

IBAN: _____

T.n.v.: _____

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

7.6 Indien betaling niet uiterlijk op de vervaldatum is ontvangen, is Huurder zonder nadere ingebrekestelling in verzuim, tenzij dwingend recht een ingebrekestelling vereist.

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.

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 de eindinspectie en de volledige afrekening van alle verplichtingen terugbetaald, onder aftrek van eventuele rechtmatige inhoudingen.

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

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

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)

9.3 Verzuim van Huurder

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

9.4 Aanvullende onderhoudsverplichtingen

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, is Huurder verantwoordelijk voor het reguliere onderhoud en de periodieke controle van airconditioninginstallaties, ventilatiesystemen, binnenverlichting, alarmsystemen, rolluiken, door het gebruik veroorzaakte verstoppingen van leidingen en alle door Huurder aangebrachte installaties of apparatuur.

Verhuurder blijft verantwoordelijk voor constructieve herstelwerkzaamheden en de vervanging van belangrijke gebouwinstallaties, tenzij de schade is veroorzaakt door Huurder.

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

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

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 verwijdt indien verhuurder dit wenst

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

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

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

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.

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

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

18. Oplevering bij Einde Huur

18.1 Er vindt een eindinspectie plaats.

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. Overmacht

19.1 Geen van beide Partijen is aansprakelijk voor het niet of niet tijdig nakomen van haar verplichtingen indien dit het gevolg is van overmacht, waaronder begrepen maar niet beperkt tot brand, overstromingen, natuurrampen, oorlog, overheidsmaatregelen, pandemieën, stakingen of langdurige uitval van nutsvoorzieningen.

19.2 De getroffen Partij stelt de andere Partij hiervan zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte.

19.3 Indien de situatie van overmacht langer dan zestig (60) aaneengesloten dagen voortduurt, is iedere Partij gerechtigd de overeenkomst schriftelijk te beëindigen, tenzij dwingend Nederlands recht anders bepaalt.

20. Overdracht van Eigendom

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

21. Toepasselijk Recht en Geschillen

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

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

Paraaf huurder: _____

| Paraaf verhuurder: _____

22. Slotbepalingen

22.1 Wijzigingen zijn slechts geldig indien schriftelijk overeengekomen.

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

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

22.4 Partijen verwerken persoonsgegevens die in verband met deze overeenkomst worden uitgewisseld uitsluitend voor het aangaan en uitvoeren van deze overeenkomst en overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en overige toepasselijke Nederlandse privacywetgeving.

ONDERTEKENING

Getekend te _____

Op ____ / ____ / ____

Verhuurder:

Naam: _____

Handtekening: _____

Huurder:

Naam bedrijf / huurder: _____

Handtekening: _____

Bijlagen

De volgende documenten maken, indien van toepassing, integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

- ☐ Inspectie- en Opleveringsrapport
- ☐ Inventarislijst
- ☐ Plattegrond
- ☐ Energielabel (indien van toepassing)
- ☐ Sleuteloverdrachtsformulier