

Huurovereenkomst

De ondergetekende:

- 1 [redacted] gevestigd te Utrecht [redacted] KvK
numme [redacted] hierna te noemen **De Verhuurder**, verklaart bij deze te
hebben verhuurd aan de mede ondertekende,

[redacted] paspoortnummer [redacted] geboren te [redacted]
[redacted] onachtig te [redacted]

10 lid 1 d
10 lid 2 e + j
=

Hierna te noemen **De Huurder**, gelijk deze verklaart van de verhuurder te
hebben gehuurd:

- A Het pand gelegen aan de Willemstraat 37 3511 RK te Utrecht met
eventuele bijgebouwen, terrassen en /of buitenterrein, hierna samen
aangeduid als het Pand, bestemd om te worden gebruikt als
horecabedrijf/coffeeshop aan de huurder bekend, die daarvan geen
verdere nadere omschrijving verlangt;

De huur en verhuur zijn aangegaan onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1 – Huurperiode, verlenging en opzegging.

- 1 De huur en verhuur zijn aangegaan voor een tijd van 5 jaar, vanaf dagtekening
verstrekking vergunning (Gemeente Utrecht betreffende een coffeeshop) en
daarna nog onder de zelfde voorwaarden voor de tijd van vijf jaar in de optie ter
keuze van de huurder. De huurder wordt geacht van deze optie gebruik te
hebben gemaakt, indien er niet op de sub 2 bepaalde wijze is opgezegd.
- 2 opzegging van deze overeenkomst dient rechtsgeldig te geschieden bij een
deurwaadersexploit of een aangetekend schrijven van een opzegtermijn van 1
jaar.

Artikel 2 – Huurprijs en indexering.

- 1 De aanvanghuurprijs van het gehuurde bedraagt € [redacted] jaar, exclusief
BTW, bij vooruit betaling te voldoen 12 termijnen/maanden, elk ten bedrage van
€ [redacted] voor het eerst op dagtekening verstrekking vergunning zoals
hierboven beschreven en zo vervolgens voor eerste van iedere maand, op
rekeningnummer [redacted]
- 2 Er is een borgsom vereist gelijk aan drie maanden huur (€ [redacted]) te voldoen
op dagtekening verstrekking vergunning zoals hierboven beschreven.

10 lid 1 e

10 lid
1 d + 2 e

- 3 Partijen komen overeen, dat de huurprijs met ingang van 1 juli van het volgende jaar, zonder dat daartoe een nadere overeenkomst tussen verhuurder en huurder vereist is, zal worden gewijzigd.
- 4 De nieuwe huurprijs wordt berekend door de geldende huurprijs te vermenigvuldigen met verhoging van 4,0 % op jaar basis gedurende de duur van het contract.

Artikel 3 – Betalingen en omzetbelastingen.

- 1 Alle bedragen die de huurder krachtens deze overeenkomst aan de verhuurder is verschuldigd zullen door de huurder worden voldaan in wettig Nederlands betaalmiddel op een door de verhuurder aan te geven bank – girorekening terwijl ieder beroep op opschorting, korting of verrekening uitgesloten is, tenzij anders is overeengekomen.
- 2 De verhuurder is gerechtigd aan de huurder B.T.W. over de huurprijs in rekening te brengen, mits ontheffing is verkregen op een door de verhuurder en huurder gezamenlijk aan de belastingdienst gericht verzoek, als bedoeld in artikel 11, lid 1 sub b5 van de wet op de omzetbelasting 1968. De huurder verplicht zich zonodig alle verklaringen die benodigd zijn om B.T.W. te kunnen verrekenen dan wel in vooraftek te kunnen brengen, te ondertekenen c.q. mede te ondertekenen, dan wel de daartoe benodigde gegevens te verschaffen.

Artikel 4 – Bestemming en gebruik.

- 1 De huurder dient te voldoen aan de eisen in verband met de uitoefening van zijn bedrijf of beroep in het gehuurde, waaronder het beschikken over vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen, akoestische aanpassingen en dergelijke. Tevens zal de huurder alles dienen te vermijden wat de exploitatie en/of bewoning van het gehuurde in strijd met de wetten, besluiten en/of verordeningen, die openbare orde of goede zeden zou kunnen brengen.
- 2 De huurder zal het gehuurde overeenkomstig voor een bedoelde bestemming gebruiken en het pand van de nodige stofferingen en meubilering voorzien en voorzien moeten houden tot aan het einde der huur.
- 3 Het is de huurder zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derde te verhuren ter woon of ten gebruik af te staan.

Indien tengevolge van de wetten, besluiten of welke overheidsmaatregelen respectievelijk voorschriften van openbare nutsbedrijven dan ook, aanpassingen en/of verbeteringen noodzakelijk zijn om het gehuurde volgens de overeengekomen bestemming te benutten, zullen partijen dienaangaande in overleg treden. De aanpassingen en/of verbeteringen zullen voorzover zij voor rekening van de verhuurder dienen te komen, niet worden uitgevoerd voordat de

20 lid 1 d
lid 2

huurprijsaanpassing is overeengekomen gerelateerd aan met de te treffen voorzieningen samenhangende investering.

- 4 De huurder is verplicht de verhuurder tijdig op de hoogte te brengen, indien aan het pand of complex, waarvan het pand deel uitmaakt, schade dreigt te geschied. Hetzelfde geldt, indien zich gebreken in het gehuurde voordoen.

Artikel 5 – onderhoud en vertimmeringen.

- 1 De huurder is verplicht zorg te dragen voor het volledige binnen zowel het buitenonderhoud van het pand en voor alle verder onderhoud en herstellingen, dat volgens artikel 1619 boek 7a burgerlijk wetboek voor zijn rekening zijn, waaronder partijen onder meer inbegrepen het schoonmaken en ontstoppen van de putten, aan afvoerbuizen goten, sanitaire installaties (inclusief gootstenen), het onderhouden en waar nodig herstellen van de leidingen voor gas water en elektriciteit, schelleidingen, stopcontacten, schakelaars, luiken, blinden, jaloezieën, markiezen, raamkoorden, kranen, hang en sluitwerk. Ook zal de herstellingen ten gevolge van overmacht noodzakelijk hersteld te worden. Het behang en schilderwerk zijn eveneens voor rekening van de huurder.
- 2 Het onderhoud komt geheel voor rekening komt van de huurder evenals vernieuwingen aan gebouw en installaties evenals het buitenwerk zijn voor rekening van de huurder. Onder vernieuwingen wordt verstaan de vervanging van al datgene waarvan redelijkerwijze niet meer geveegd kan worden, dat het nog onderhouden wordt.
3. Als de huurder, na daartoe de andere partij te zijn uitgenodigde en bij aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, nalatig mocht blijven in de uitvoering van de werkzaamheden, die als gevolg van deze overeenkomst voor zijn rekening dienen te worden uitgevoerd, zal die andere partij gerechtig zijn zelf die werkzaamheden uit te (doen)voeren en de kosten daarvan op de nalatige partij te verhalen.
- 3 Vertimmeringen of veranderingen aan het pand, van welke aard ook, mogen door de huurder slechts met voorgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder worden uitgevoerd. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Vertimmeringen of veranderingen worden eigendom van de verhuurder zonder dat de huurder op vergoeding aanspraak zal kunnen maken en zullen – tenzij de verhuurder gebruik maakt van het haar in de volgende zin verleende recht – niet mogen worden weggenomen. De verhuurder heeft het recht te verlangen, dat het pand door de huurder in oorspronkelijke staat wordt teruggebracht.
- 4 Indien door of vanwege de verhuurder gedurende de huurtijd reparaties, vertimmeringen of veranderingen aan het pand of aan het complex, waarvan het pand deel uitmaakt, nodig mochten zijn, zal de huurder dat moeten gedogen. De verhuurder zal in redelijkheid maatregelen treffen ter beperking van eventuele hinder en/of schade voor de huurder.

2 10 lid 1^d
10 lid 2^e

Artikel 6 – verplichtingen voor de huurder.

1. De huurder is verplicht de schoorsteen regelmatig te laten vegen en voorts het normale periodieke onderhoud aan centrale verwarmingsinstallaties en alle andere technische installaties, daaronder inbegrepen de vernieuwing van onderdelen en eventuele vervanging van de installaties, voor zijn rekening te doen uitvoeren.
2. Alle tot het gehuurde behorende ruiten, die staande de huurtijd door welke oorzaak dan ook, overmacht daaronder begrepen, mochten breken of gebroken worden, moeten door de huurder voor zijn rekening onmiddellijk door nieuwe, van geen mindere kwaliteit worden vervangen.
3. Bij vorst en sneeuw moet de huurder alle maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde of eigendommen van derden. In het bijzonder zal hij bij vorst alle maatregelen moeten nemen waardoor het bevriezen van verwarmingsinstallaties, leidingen en/of lozingen voorkomen kan worden. Indien zodanige installaties, leidingen en/of lozingen mochten bevriezen, zal de daar door ontstane schade, zowel aan het gehuurde zelf als aan eigendommen van de huurder of derden voor rekening van de huurder is, tenzij deze aantoonst dat de schade niet aan de nalatigheid zijnerzijds te wijten is.
4. In verband met het bepaalde in de polis van de door de verhuurder afgesloten opstal verzekering, is de huurder verplicht:
 - a. Voor het legen van asbakken uitsluitend gebruik te maken van metalen afvalemers met metalen deksels;
 - b. Een voldoende aantal deugdelijke brandblusapparaten op een goed zichtbare plaats aanwezig te hebben en in gebruikklare toestand te houden;
 - c. De door de verzekeraar of brandweer opgegeven aanwijzingen op te volgen ongeacht of deze een nadere aanwijzing terzake het sub a.b. Dan wel op andere aspecten met betrekking tot de brandpreventie betrekking hebben;

Artikel 7- Nutsvoorzieningen, lasten en belasten.

1. Alle kosten van het gebruik van gas, elektriciteit en water in het pand komen voor rekening van de huurder. Onder de hiervoor bedoelde kosten worden onder meer begrepen de kosten van het aangaan van de overeenkomst tot leveringen, de meterhuur, de met genoemd gebruik en/of verbruik samenhangende

10 lid 1 d
10 lid 2

schadeclaims en/of boetes en vergoedingen terzake van het meerverbruik, ook al zijn de kosten ten name gesteld van de verhuurder.

2. Alle lasten en belastingen wegens het gebruik van het gehuurde, evenals de precariorechten, verschuldigd voor zaken op dan wel aan het pand aangebracht, zijn voor rekening van de huurder ook indien de aanslag op naam van de verhuurder mocht zijn gesteld. Voorts is de huurder verplicht de meubilering en stoffering van het gehuurde en die in het gehuurde aanwezige voorraden tegen brandschade te verzekeren en verzekerd te houden en de polissen, evenals de kwitanties wegens betaalde premies, op eerste verzoek aan de verhuurder te tonen

Artikel 8 – Einde huur en bezichtiging.

- a. De huurder is verplicht het pand op de dag, waarop deze overeenkomst eindigt, onverschillig om welke reden(en) dan ook de beëindiging plaatsvindt of heeft plaats gevonden, met achterlating van de inventaris onmiddellijk met het zijne te ontruimen, het pand met alle toebehoren bezemschoon en in goede staat aan de verhuurder op te leveren en hem dezelfde dag alle daartoe behorende sleutels te overhandigen. Behalve in die gevallen waarin het burgerlijke wetboek terzake van de huur en verhuur van bedrijfsruimte anders bepaalt, zal de huurder nimmer een

beroep op stilzwijgende wederinhuring of voortzetting van de huurovereenkomst kunnen doen, indien hij na beëindiging van de onderhavige huurovereenkomst door de verhuurder tijdelijk in het bezit van het pand zou worden gelaten.

- b. De huurder geeft de verhuurder het recht, indien de huurder tijdig of ontijdig het pand mocht hebben verlaten zonder de sleutels aan de verhuurder af te geven, het pand binnen te gaan, zich weer in het bezit daarvan te stellen, zonder deswege enige actie tot schade vergoeding of anderszins zal kunnen doen gelden en over het verstande dat de verhuurder verplicht is de eventuele opbrengst, verkregen uit de zaken, niet zijnde de inventaris, te verrekenen met al hetgeen hij uit welke hoofde of oorzaak dan ook de huurder te vorderen heeft of zal krijgen en het eventuele restant te beschikking van de huurder te houden.
- c. De huurder is gehouden steeds, wanneer de verhuurder de wens daartoe aan de huurder kenbaar heeft gemaakt, behoorlijk gelegenheid tot bezichtiging of taxatie, om welke reden ook van het gehuurde te geven op dagen en uren ter plaatsen gebruikelijk is.

310 lid 1 d
10 lid 2 e

Artikel 9 – Tussentijds tenietgaan van het pand.

1. Wanneer de verhuurder, nadat de huurovereenkomst ingevolge artikel 1589 boek 7a van het burgerlijk wetboek tussentijds vervallen is, het voornemen mocht hebben om het (de) op de plaats van het pand te stichten of gestichte pand(en), of een gedeelte daarvan, te verhuren, dient hij dit voornemen per aangetekende brief aan de huurder kenbaar te maken en heeft de huurder, boven ieder ander, het recht om vorenbedoeld(e) pand(en) of het gedeelte daarvan te verhuren met inachtneming van het in dit artikel bepaalde.
2. Indien partijen niet binnen een maand na de datum van het poststempel van de gemelde brief overeenstemming hebben bereikt omtrent de voorwaarden waaronder het (de) desbetreffende pand(en) of het gedeelte daarvan alsdan kan huren, zullen deze voorwaarden, tenzij de huurder binnen deze maand per aangetekende brief te kennen heeft gegeven van zijn voorkeursrecht geen gebruik te zullen maken, door middel van het bindend advies door drie deskundigen worden vastgesteld, een en ander overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
3. De kosten, aan het uitbrengen van het bindend advies verbonden, zullen voor de helft door de verhuurder en voor de helft door de huurder worden gedragen, tenzij de huurder alsnog binnen een maand na het uitbrengen van het bindend advies per aangetekende brief mocht te kennen geven van zijn voorkeursrecht

geen gebruik te maken, in welk geval de kosten, aan het uitbrengen van het bindend advies verbonden, geheel voor zijn rekening komen.

Artikel 10 – overige bepalingen.

1. Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, die door het niet, niet-behoorlijk of niet-tijdig nakomen door de huurder resp. de verhuurder van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeien, voor de wederpartij ontstaan, daaronder begrepen de kosten van de rechtsgeleerde, raadsman van die wederpartij, komen voor zijn rekening van de nalatige partij, een en ander berekend conform het tarief, zoals dit door de orde van advocaten resp. de reglement houdende de algemene bepalingen, voorschriften en tarieven voor de niet-ambtelijke praktijk van de leden van de koninklijke vereniging van gerechtsdeurwaarders wordt voorgeschreven.
2. De verhuurder is jegens de huurder niet gehouden tot betalingen van enige schade vergoeding, indien deze verhuring of haar verlenging plaats heeft na neerleggend ter inzage van een mede op het pand betrekking hebbende onteigeningsplan, als bedoeld in de onteigeningswet.
3. Indien met "de verhuurder" resp. "de huurder" meer (rechts)personen worden aangeduid, zullen deze hoofdelijk gehouden zijn – voor zoveel nodig met

1-d¹e

elkaars toestemming – tot nakoming van alle voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen

Aldus gedaan en in tweevoud getekend te Utrecht, 27-11-2012

10 lid 1 d
10 lid 2 e + 10 lid 2 g

De Verhuurder:

[Redacted signature block for De Verhuurder]

[Redacted text block for De Verhuurder]

[Redacted text block for De Verhuurder]

De Huurder:

[Redacted signature block for De Huurder]

[Redacted text block for De Huurder]