

Oplegger huurdersvariant van het ROZ model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW van 17 september 2022

1. Omschrijving gehuurde

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de [winkelruimte / horecabedrijfsruimte / bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek*], hierna te noemen 'het gehuurde', gelegen, kadastraal bekend, [ter grootte van in totaal circa m² [b.v.o. / v.v.o. / anders*], gemeten volgens..... *].

2. Energielabel

1.6 Verhuurder is verplicht uiterlijk op de ingangsdatum een kopie van het energieprestatiecertificaat als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen (hierna te noemen: "het energielabel" aan huurder te verstrekken, tenzij het gehuurde is uitgezonderd van de energielabelverplichting onder het Besluit energieprestatie gebouwen. Het energielabel moet minimaal score C zijn en mag niet ouder zijn dan drie maanden vóór de ingangsdatum. Het energielabel wordt als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd.

3. Indexering

4.5 De huurindexering is gemaximeerd tot 2% per jaar.

4. Servicekosten

5.1 Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

...

5.2 Verhuurder is bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging danwel bij het ontbreken daarvan na voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

5.3 De afrekening van de servicekosten geschiedt op basis van de volgende verdeelsleutel¹:

Voorbeeld:

Het oppervlakte van het gehuurde, te weten [oppervlakte gehuurde] m² BVO ten opzichte van het totaal aantal m² BVO van alle winkel-/commerciële ruimten in het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zijnde [oppervlakte totaal] m².

5.4 De in artikel 21.6 van de algemene bepalingen bedoelde termijn is maximaal twaalf maanden.

5.5 Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder aan huurder, of een door huurder aan te wijzen derde volledige inzage te geven in de relevante documenten ter controle en vaststelling van de jaarlijkse servicekostenafrekening, waaronder de relevante overeenkomsten, facturen, opdracht- of orderbevestigingen, (financiële) overzichten en (eind)afrekeningen van leveranciers en (onder)aannemers.

5.6 Verhuurder is verplicht om periodiek na te gaan of de tarieven/prijzen die de betreffende contractspartij van verhuurder met betrekking tot de servicekosten in rekening brengt nog steeds marktconform zijn, en zo niet dan is verhuurder gehouden met de betreffende contractspartij in onderhandeling te treden over een aanpassing van de tarieven/prijzen of een andere partij te contracteren.

¹ 5.3 dient uitsluitend te worden gebruikt als er meerdere huurders in een gebouw of complex zijn.

5.7 Indien en voor zover sprake is van leegstand in het complex waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt, komen alle servicekosten van deze leegstaande meters voor rekening en risico van verhuurder.

5.8 Artikel 21.2 van de algemene bepalingen is niet van toepassing indien de installaties niet tot het gehuurde behoren.

5.9 De in artikel 21.8 van de algemene bepalingen bedoelde bevoegdheid van verhuurder tot aanpassing van het voorschot van de servicekosten, heeft verhuurder slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging, danwel bij het ontbreken daarvan na voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder en nadat verhuurder een aanpassing van het voorschot met relevante documenten heeft onderbouwd.

5.10 Artikel 21.9 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

5.11 In artikel 21.11 van de algemene bepalingen vervalt het woord: "ernstige".

5. Bankgarantie/waarborgsom/concerngarantie

7.1 Het in artikel 29.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de [**niet van toepassing / concerngarantie / bankgarantie / waarborgsom***] is vastgesteld op € (zegge:).

6. Asbest/verontreiniging

12.1 Verhuurder garandeert dat het gehuurde op de ingangsdatum asbestvrij is. Artikel 16.5 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

12.2 Verhuurder staat ervoor in dat de bodem van het gehuurde geen verontreiniging bevat die een gebruik overeenkomstig artikel 1.3 van deze huurovereenkomst in de weg staat of belemmert. Artikel 7.3 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

7. Pandemieclausule

14 Indien overheidsmaatregelen in verband met een pandemie, zoals Covid-19, of een andere daarmee vergelijkbare situatie leidt tot omzetsdaling van het bedrijf dat huurder in het gehuurde exploiteert, dan zal huurder in aanmerking komen voor een korting op de huurprijs overeenkomstig de in het arrest van de Hoge Raad van 24 december 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1974) geformuleerde formule: huurkorting voor huurder = (overeengekomen huurprijs – gedeelte van de TVL, of een daarmee vergelijkbare compensatie van de rijksoverheid, dat aan de huur wordt toegerekend) x omzetsdalingspercentage x 50%.

8. Duurzaamheid/green lease

15.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en zullen elkaar daarin ondersteunen en in ieder geval de duurzaamheidsmaatregelen treffen, zoals verwoord in de **bijlage** bij deze huurovereenkomst. Partijen zullen op regelmatige basis de voortgang hiervan bespreken.

15.2 Verhuurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren voor veranderingen en toevoegingen die huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van energiebesparende maatregelen.

15.3 Huurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren voor veranderingen en toevoegingen die verhuurder dient uit te voeren of aan te brengen ten behoeve van energiebesparende maatregelen, tenzij hiervoor nodig is dat de door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen moeten worden verwijderd, aangepast of vervangen moeten worden, of het verhuurbaar vloeroppervlak van het gehuurde daardoor kleiner wordt, of andere (wezenlijke) beperkingen in het huurgenot door de werkzaamheden zullen optreden. Partijen dienen alsdan nadere afspraken hierover te maken.

15.4 Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door huurder, worden in afwijking van artikelen 16.14 en 26.4 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij huurder alsdan beslist om de energiebesparende voorzieningen wel weg te nemen. Indien deze energiebesparende voorzieningen bij het einde van de huur nog niet volledig zijn afgeschreven en door huurder worden achtergelaten, wordt de resterende boekwaarde ervan door verhuurder aan huurder vergoed.

15.5 Indien een partij in verband met een wettelijke rapportageplicht informatie of gegevens van een andere partij nodig heeft, zal die andere partij die informatie of gegevens op eerste schriftelijk en gemotiveerde verzoek aanleveren.

De volgende bijzondere bepalingen aan de huurovereenkomst toevoegen:

9. Staat van het gehuurde

17.1 Verhuurder garandeert dat het gehuurde op de ingangsdatum kan en mag worden gebruikt overeenkomstig de tussen partijen overeengekomen bestemming als bedoeld in 1.3 van deze huurovereenkomst en dat verhuurder bevoegd is tot het aangaan van deze huurovereenkomst. Artikel 2.2 en de tweede zin van artikel 4.4 van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

17.2 Verhuurder garandeert dat het gehuurde op de ingangsdatum voor zowel consumenten als goederenverkeer (laden en lossen) goed bereikbaar is, waaronder partijen in ieder geval verstaan dat:

- de bevoorrading van het gehuurde ongehinderd kan plaatsvinden;
- de bezoekers van het gehuurde onbelemmerd toegang tot het gehuurde hebben;
- sprake is van een goede ontsluiting van het gehuurde;
- de bestaande parkeerplaatsen toegankelijk blijven en eventueel geplande parkeerplaatsen tijdig gerealiseerd worden.

17.3 Verhuurder staat er voor in dat het bepaalde in 17.1 en 17.2 gedurende de gehele duur van deze huurovereenkomst, verlengingen daaronder begrepen, aanwezig zullen blijven. Partijen komen overeen dat de afwezigheid van het bepaalde in 17.1 en 17.2 tevens als een gebrek in de zin van de wet kwalificeert.

10. RC- of isolatiewaarden

17.4 Verhuurder staat er voor in dat het gehuurde op de ingangsdatum de volgende rc-/isolatiewaarden heeft:

- dakisolatie: [rc-waarde invullen, minimaal 6,3 m² K/W]
- gevelisolatie: [rc-waarde invullen, minimaal 4,7 m² K/W]
- vloerisolatie: [rc-waarde invullen, minimaal 3,7 m² K/W]
- glas: [glasisolatiewaarde invullen, minimaal HR++].

11. Toestemming partijen

18.1 In afwijking van c.q. in aanvulling op artikel 17 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat als een partij op grond van deze huurovereenkomst of de wet van de andere partij een

toestemming nodig heeft, dat die andere partij zijn toestemming niet op onredelijke gronden zal mogen weigeren. Tevens is die andere partij verplicht om binnen een redelijke termijn (telkens) te reageren. Iedere partij is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden. Artikel 17.2 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

12. Onderhouds- herstel en vernieuwingswerkzaamheden door verhuurder

19.1 Verhuurder staat er voor in dat het gehuurde op de ingangsdatum geen (achterstallig) onderhoud, schade of gebreken heeft.

19.2 Huurder zal verhuurder na voorafgaand overleg met huurder in de gelegenheid stellen om in, op of aan het gehuurde werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud en herstel van het gehuurde en ter vervanging en vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken, voor zover dit onderhoud, herstel of vervanging en vernieuwing vanwege de technische staat daarvan of economische levensduur nodig is. In het kader van deze bepaling wordt onder het gehuurde tevens verstaan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of naastgelegen opstallen en percelen.

19.3 Het in 19.2 bedoelde onderzoek en de aldaar bedoelde werkzaamheden waardoor het gehuurde aan huurder (tijdelijk) niet het genot verschafft dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, levert in beginsel geen gebrek op. Huurder zal het hiervoor bedoelde onderzoek en de werkzaamheden na voorafgaand overleg met huurder over de planning en de gevolgen van de exploitatie gedogen, waarbij verhuurder de verplichting heeft om de overlast voor huurder zoveel mogelijk te beperken. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs, vermindering van enige andere betalingsverplichting, gehele of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding, tenzij de exploitatie van huurder door deze werkzaamheden wordt belemmerd. In dat geval zullen partijen nadere afspraken hierover maken. Verhuurder dient er altijd voor te zorgen dat de overlast voor huurder zo min mogelijk zal zijn.

19.4 De artikelen 15.1, 15.2 en 15.3 van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing en worden vervangen door 19.1, 19.2 en 19.3 van deze huurovereenkomst.

12. Aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties

20.1 Indien in, op of aan het gehuurde extra voorzieningen of wijzigingen in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties door verhuurder moeten worden aangebracht, treden partijen in overleg over de aard, omvang en planning van deze werkzaamheden. Indien door deze werkzaamheden het huurgenot wordt belemmerd, heeft huurder recht op een evenredige vermindering van de huurprijs. Daarnaast heeft huurder recht op een redelijke schadevergoeding, indien en voor zover als gevolg van deze werkzaamheden, voorzieningen of wijzigingen, veranderingen en/of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht, moeten worden verwijderd, aangepast of vervangen.

13. Onderhuur

21.1 In afwijking van artikel 6.1 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat het huurder is toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur te geven aan een aan haar gelieerde onderneming of een franchisenemer. Voor alle overige situaties geldt dat verhuurder zijn toestemming als bedoeld in artikel 6.1 en 6.3 van de algemene bepalingen niet op onredelijke gronden zal weigeren, of vertragen.

21.2 Artikel 6.2 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

14. Aansprakelijkheid huurder en verhuurder

22.1 Partijen komen overeen dat artikel 13.1 en 13.2 van de algemene bepalingen niet tussen partijen geldt en dat in plaats daarvan de wettelijke regeling (artikel 7:218 BW) van toepassing is.

22.2 Partijen komen overeen dat artikel 13.3 en 13.4 van de algemene bepalingen niet tussen partijen geldt en dat in plaats daarvan de wettelijke regeling (artikel 7:206 e.v. BW) van toepassing is.

15. Exploitationeverplichting huurder

23.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 van de algemene bepalingen en artikel 13 van deze huurovereenkomst komen partijen overeen dat indien:

- de exploitatie van het bedrijf van huurder in het gehuurde gedurende twee (2) achtereenvolgende boekjaren verliesgevend is, waarbij de administratie van huurder beslissend is en waaraan verhuurder is gebonden;

- verhuurder in haar onderhoudsverplichting en/of haar verplichting om gedurende de duur van de huurovereenkomst blijvend te investeren in het gehuurde dan wel in het winkelcentrum -indien het gehuurde onderdeel daarvan uitmaakt- tekortschiet;

- verhuurder anderszins in haar verplichtingen voortvloeiende uit deze huurovereenkomst tekortschiet;

- sprake is van een overmacht situatie en als gevolg daarvan naar het oordeel van huurder een normale exploitatie van de onderneming van huurder in het gehuurde niet meer mogelijk is, zoals bij oorlog, landelijke stakingen of maatschappelijke onrust, natuurrampen, epidemieën of pandemieën (zoals het COVID-19 virus), een besluit van de overheid tot sluiting van de winkel van huurder of andere niet aan de huurder toe te rekenen beperkende maatregelen van de overheid;

is huurder gerechtigd de exploitatie van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te staken. Alsdan is huurder evenmin gehouden het gehuurde te voorzien c.q. voorzien te houden van inrichting en inventaris.

23.2 In een overmacht situatie als bedoeld in 23.1 is huurder tevens gedurende de periode dat de winkel voor het publiek is gesloten, geen huurprijs aan de verhuurder verschuldigd. Indien sprake is van een pandemie, zoals Covid-19, of een andere daarmee vergelijkbare situatie geldt in afwijking van dit artikel, het bepaalde in artikel 14 van deze huurovereenkomst.

Openingstijden

Eerste zin van artikel 13.2 verwijderen: *“Huurder erkent het belang van verhuurder bij openstelling van het gehuurde voor het publiek gedurende de in 13.1 opgenomen openingstijden.”*

16. Passanten- en klantentellingen

24.1 Indien en voor zover verhuurder beschikt over passantentellingen in het winkelcentrum (indien het gehuurde in een winkelcentrum ligt) of passantentellingen in de omgeving van het gehuurde, zal verhuurder deze passantentellingen op eerste verzoek van huurder aan huurder ter beschikking stellen.

24.2 Indien en voor zover huurder beschikt over klantentellingen in het gehuurde zal huurder deze klantentellingen op eerste verzoek van verhuurder aan verhuurder ter beschikking stellen.

17. Herbouwplicht

25. Indien het gehuurde gedurende de duur van de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk is vergaan, is de verhuurder op eerste schriftelijk verzoek van huurder gehouden al hetgeen in haar vermogen ligt te doen om het gehuurde te herstellen c.q. te herbouwen conform het bij aangaan van deze huurovereenkomst van toepassing zijnde bestek en bijbehorende tekeningen en onder

aanbrenging van de reeds door huurder in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen c.q. voorgenomen veranderingen en/of toevoegingen. De onderhavige huurovereenkomst blijft - voor zover mogelijk - onverkort van kracht, althans partijen zijn gehouden met elkaar een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan onder gelijke voorwaarden als genoemd in de onderhavige huurovereenkomst. Verhuurder doet uitdrukkelijk afstand van haar eventuele recht om de huurovereenkomst op grond van artikel 7:210 lid 1 BW te ontbinden.

18. Eindoplevering

26.1 In afwijking van artikel 26.1 tot en met 26.4 van de algemene bepalingen is huurder gerechtigd het gehuurde leeg, ontruimd en bezemschoon en voor het overige in de zich dan bevindende staat aan verhuurder op te leveren.

19. Overige afwijkingen van de algemene bepalingen

- 27.1** In afwijking van de algemene bepalingen komen partijen het volgende overeen:
- a.** In aanvulling op artikel 4.1 van de algemene bepalingen komen brandveiligheidsmaatregelen in, op of aan het gehuurde voor rekening en risico van verhuurder, tenzij de verplichting uitsluitend het gevolg is van het gebruik van het gehuurde door huurder.
 - b.** De tweede zin van artikel 5.1 van de algemene bepalingen wordt vervangen door:
“Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen redelijke eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen, mits deze voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst door verhuurder aan huurder schriftelijk kenbaar zijn gemaakt.
 - c.** Artikel 5.2 van de algemene bepalingen geldt ook voor verhuurder.
 - d.** In afwijking op artikel 5.6 van de algemene bepalingen heeft huurder het recht om voor zichzelf te beschikken over de daken en buitengevels van het gehuurde, alsmede de eventueel tot het gehuurde behorende grond of tuin. Onder beschikken als bedoeld in de vorige zin wordt mede verstaan het plaatsen van installaties, (licht)reclame, aanduidingen en zonnepanelen. Voor de plaatsing van deze zaken en voorzieningen heeft huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Voor alle benodigde werkzaamheden in verband met dit beschikkingsrecht van huurder, zoals realisatie, herstel-, onderhoud- en vervangingswerkzaamheden geldt het bepaalde in artikel 10.3 van de algemene bepalingen niet. Huurder is aansprakelijk voor schade die als gevolg van deze werkzaamheden in, op of aan het gehuurde ontstaat.
 - e.** Artikel 14.5 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
 - f.** Artikel 16.13 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Indien in verband met werkzaamheden aan het gehuurde door verhuurder de door huurder aangebrachte zaken (tijdelijk) moeten worden verwijderd, zullen partijen afspraken maken over de daaraan verbonden kosten en vergoeding van schade aan huurder.
 - g.** Art. 16.15 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Artikel 6:212 BW is van toepassing.
 - h.** Artikel 20.2 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
 - i.** In aanvulling op artikel 23.1 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat een eventuele BIZ-bijdrage voor de eigenaar, niet door de verhuurder aan de huurder mag worden doorbelast.
 - j.** Artikelen 26.2 en 26.5 van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing.
 - k.** Artikel 27 van de algemene bepalingen geldt uitsluitend in geval van een faillissement of surséance van betaling van huurder.
 - l.** Artikel 28.1 van de algemene bepalingen geldt niet indien verhuurder tekortschiet in de nakoming van een verplichting uit deze huurovereenkomst.
 - m.** Artikel 28.3 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
 - n.** In aanvulling op artikel 29 van de algemene bepalingen is verhuurder verplicht om na neerwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.7.1 van de huurovereenkomst van in totaal 10 % of meer, op eerste verzoek van huurder terstond mee te werken aan een nieuwe bankgarantie of waarborgsom tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

- o.** In artikel 31.2, 31.3 en 31.4 van de algemene bepalingen komt het woord “ernstige” telkens te vervallen.
- p.** Indien de huurovereenkomst is geëindigd en huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst is nagekomen, is verhuurder verplicht terstond de (originele) bankgarantie aan (de bank van) huurder te retourneren of de waarborgsom aan huurder terug te storten en in geval van een bankgarantie met de schriftelijke mededeling van verhuurder dat verhuurder uit hoofde van de bankgarantie niets meer van huurder of de betreffende bank te vorderen heeft.
- q.** Artikel 33 van de algemene bepalingen geldt ook in alle gevallen waarin huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan verhuurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen verhuurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst te dwingen.
- r.** Artikel 34 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
- s.** In afwijking van artikel 36.1 van de algemene bepalingen worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder gericht aan het geregistreerde adres van huurder bij de Kamer van Koophandel.