******

Voorbeeld van een huurovereenkomst tussen gelieerde personen en vennootschappen met betrekking tot bedrijfsruimten.

**De ondergetekenden:**

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ‘[naam bv] bv’, in deze overeenkomst ‘de verhuurder’. De verhuurder is statutair gevestigd in [plaats], houdt kantoor aan de [adres] in [plaats] en wordt verte­genwoordigd door haar be­stuur­der, [de heer/mevrouw] [naam];
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ‘[naam bv] bv’, in deze overeenkomst ‘de huurder’. De huurder is statutair gevestigd in [plaats], houdt kantoor aan de [adres] in [plaats] en wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder, [de heer/mevrouw] [naam];

sluiten deze huurovereenkomst

De huurder en de verhuurder gaan uit van het volgende:

* de verhuurder staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer [KvK-nummer], de huurder staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer [KvK-nummer];
* de verhuurder is eigenaar van een [object], hierna ‘het gehuurde’, aan de [adres] in [plaats], kadastraal bekend als gemeente [gemeente], sectie [sectie], nummer [nummer], met een oppervlakte van [aantal] m²;
* de verhuurder en de huurder zijn voldoende bekend met het gehuurde, zodat geen nadere omschrijving nodig is;
* de huurder wenst het gehuurde met ingang van [datum], hierna ‘de ingangsdatum’, te huren van de verhuurder;
* de verhuurder en de huurder willen de voorwaarden en bepalingen van deze huurovereenkomst schriftelijk vastleggen;
* omdat sprake kan zijn van een belangenverstrengeling tussen partijen in de zin van artikel 8 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, ligt aan deze overeenkomst een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders van de huurder van [...] ten grondslag. Een kopie van dit besluit is als bijlage aan deze akte gehecht;

De huurder en de verhuurder spreken het volgende af:

1. AANVANG

Deze huurovereenkomst [gaat in/is ingegaan] op de ingangsdatum. Vanaf die datum huurt huurder het gehuurde van verhuurder.

1. DUUR
2. Deze overeenkomst is aangegaan voor een termijn van [aantal] jaar.
3. Na afloop van de eerste termijn van vijf jaar, wordt de overeenkomst verlengd met een termijn van [aantal] jaar.
4. De overeenkomst wordt na afloop van de eerste termijn van vijf jaar niet verlengd als de huurder of de verhuurder uiterlijk [aantal] maanden voor het verstrijken van de termijn van [aantal] jaar de wederpartij schriftelijk meedeelt geen gebruik te maken van het recht tot verlenging met vijf jaar.
5. Deze overeenkomst, die op grond van lid 2 is verlengd met een termijn van [aantal] jaar, wordt na afloop van de tweede termijn van [aantal] jaar verlengd voor onbepaalde tijd.
6. De overeenkomst wordt na afloop van de tweede termijn van vijf jaar niet verlengd voor onbepaalde tijd als de huurder of de verhuurder uiterlijk [aantal] maanden voor het verstrijken van de tweede termijn van [aantal] jaar de wederpartij schriftelijk meedeelt geen gebruik te maken van het recht tot verlenging met vijf jaar.
7. De overeenkomst, die op grond van lid 4 is verlengd voor onbepaalde tijd, kan door de huurder of de verhuurder op elk moment schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van twaalf maanden.
8. Opzegging kan ook plaatsvinden door een door beide partijen ondertekende verklaring.
9. OPLEVERING EINDE HUUROVEREENKOMST
10. Als de huurovereenkomst eindigt, moet de huurder het gehuurde in goede staat van onderhoud, schoon en zonder gebreken opleveren. Vóór het verstrijken van de huurtermijn moet de huurder het gehuurde volledig ontruimd hebben.
11. Ook moet de huurder het gehuurde in de oorspronkelijke staat terugbrengen. De door hem aangebrachte veranderingen moet hij verwijderen, tenzij de verhuurder schriftelijke toestemming geeft de aangebrachte wijzigingen niet te verwijderen.
12. De verhuurder hoeft de huurder geen vergoeding te betalen voor de waarde van de aan het gehuurde aangebrachte veranderingen, tenzij partijen daarover schriftelijk een andere afspraak hebben gemaakt.
13. Als de huurder het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, dan is hij direct in gebreke. Daarvoor is geen ingebrekestelling of aanmaning door de verhuurder vereist.
14. HUURPRIJS
15. De huurprijs bedraagt bij aanvang € [bedrag] exclusief omzetbelasting per maand.
16. De huurprijs wordt jaarlijks per 01 januari, voor het eerst per 01 januari [jaartal], automatisch herzien aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI) reeks “alle huishoudens”, van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
17. De herziening van de huurprijs genoemd in lid 2 wordt als volgt berekend. De tot de datum van herziening geldende huurprijs wordt vermenigvuldigd met een breukgetal. De teller van dat breukgetal is het jaarprijsindexcijfer dat geldt voor het kalenderjaar voorafgaand aan de herzieningsdatum van de huurprijs. De noemer is het laatste jaarprijsindexcijfer dat geldt voor het tweede kalenderjaar voorafgaand aan de herzieningsdatum van de huurprijs.
18. De huurprijs wordt niet herzien als de berekening op grond van lid 3 leidt tot een verlaging van de huurprijs. In dat geval wordt de huurprijs pas weer herzien zodra het jaarprijsindexcijfer dat geldt voor het laatste kalenderjaar voorafgaand aan een herzieningsdatum hoger ligt dan het jaarprijsindexcijfer dat als teller is gebruikt toen een verlaging van de huurprijs werd berekend. en wel enkel in dat geval door hantering van het eerstbedoelde jaarprijsindexcijfer als teller en het laatstbedoelde jaarprijsindexcijfer als noemer; hierna wordt al het hiervoor bepaalde dan weer van toepassing.
19. BETALEN HUURPRIJS
20. De huurder moet de huurprijs in de week voorafgaand aan de maand waarop de huur betrekking heeft, betalen.
21. De huurder heeft bij de betaling van de huurprijs geen recht op korting of schuldvergelijking, met uitzondering van het bepaalde in artikel 7:206, lid 3 BW,
22. De huur moet worden betaald op een door de verhuurder aangewezen bankrekening.
23. OMZETBELASTING
24. De verhuurder en de huurder hebben gekozen voor belaste verhuur zoals bedoeld in artikel 11, eerste lid, onderdeel b, 5°, en vijfde lid van de Wet op omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968. Daarom brengt de verhuurder om­zet­belasting in rekening over de huur zoals bedoeld in ar­ti­kel 4, lid 1 van deze overeenkomst. Deze afspraak geldt vanaf de ingangsdatum.
25. Bij het vast­stel­len van de huurprijs is uitgangspunt geweest dat de huurder het gehuurde voor het bij de wet vastgestelde percentage of nader vastgesteld minimum percentage blijvend gebruikt voor prestaties die recht geven op btw-aftrek. Dat is een voorwaarde om in aanmerking te komen voor belaste (ver)huur.
26. Indien de huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt voor prestaties die recht geven op btw-aftrek, dan is de huurder niet langer btw over de huurprijs aan de verhuurder verschuldigd. In plaats daarvan moet de huurder met ingang van de datum waarop de verhuur van btw is vrijgesteld, naast de huurprijs exclusief btw, een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder betalen zodat verhuurder volledig wordt gecompenseerd voor:
    1. de door het vervallen van de belaste verhuur niet (langer) aftrekbare btw op de exploitatiekosten voor het gehuurde en/of investeringen daarin;
    2. de btw die de verhuurder door het vervallen van de belaste verhuur door herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet terugbetalen en of niet langer terug kan krijgen van de fiscus;
    3. alle overige schade die de verhuurder door het vervallen van de belaste verhuur lijdt.
27. De verhuurder informeert de huurder over de in lid 3 bedoelde bedragen die verhuurder aan de fiscus moet betalen en de overige schade. Op verzoek van de huurder werkt de verhuurder mee aan een controle van deze bedragen en de schade door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van de huurder.
28. De huurder moet de vergoeding voor de verhuurder voor het vervallen van de belaste verhuur bedoeld in lid 3 direct op verzoek van de verhuurder voldoen.
29. Het boekjaar van de huurder loopt van [datum, bijv. 1 januari] tot en met [datum, bijv. 31 december].
30. De huurder moet binnen vier weken na afloop van zijn boekjaar waarin hij het gehuurde is gaan huren de verhuurder in kennis stellen of hij het gehuurde over het afgelopen boekjaar heeft gebruikt voor doeleinden waarvoor artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een volledig of nagenoeg volledig (tenminste 90%) recht op btw-aftrek geeft. Dat doet huurder met een door hem ondertekende verklaring. Deze verplichting geldt ook als huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik heeft gegeven. Op dezelfde manier moet de huurder in de daaropvolgende boekjaren binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar de verhuurder in kennis stellen als hij het gehuurde over dat boekjaar niet heeft gebruikt voor doeleinden waarvoor artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een volledig of nagenoeg volledig (tenminste 90%) recht op btw-aftrek geeft. Deze verplichting geldt ook als huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik heeft gegeven.
31. In beide gevallen van lid 7 van dit artikel is de huurder verplicht binnen dezelfde termijn een afschrift van de verklaring aan de Belastinginspecteur te sturen.
32. De huurder is in verzuim wanneer hij niet voldoet aan de informatieverplichting van lid 7 van dit artikel, of wanneer achteraf blijkt dat hij van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan waardoor de verhuurder ten onrechte btw over de huurprijs in rekening heeft gebracht. De verhuurder mag het daardoor ontstane financiële nadeel op de huurder verhalen. Dit nadeel betreft het volledige btw-bedrag dat de verhuurder alsnog aan de fiscus verschuldigde is, vermeerderd met rente en eventuele verhogingen en de niet door de verhuurder in aftrek te brengen btw. Dit is een schadevergoedingsregeling voor het geval met terugwerkende kracht aan de belaste verhuur een einde komt. Deze regeling geldt naast de onder lid 4 en lid 5 van dit artikel opgenomen regeling. De extra schade die voor de verhuurder uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is direct, volledig en ineens van de huurder opeisbaar. Op verzoek van de huurder werkt de verhuurder mee aan een controle van deze extra schade door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van de huurder.
33. KOSTEN VAN GAS, WATER EN ELEKTRICITEIT
34. Alle kosten van gas, water, elektriciteit en eventuele andere nutsleveranties door gebruik of verbruik in, op of aan het gehuurde, zijn voor rekening van de huurder.
35. Indien door een toeleveringsbedrijf van gas, water of elektriciteit nadere eisen worden gesteld aan de in het gehuurde aanwezige leidingen of aansluitingen van die leidin­gen op het openbare distributienet, zijn de kosten die daarvoor gemaakt moeten worden voor rekening van de verhuur­der.
36. Voor schade die de huurder lijdt door ondeugdelijke aan- of afvoer van gas, water, elektriciteit of andere nutsleverantie, is de verhuurder niet aansprakelijk.
37. ONDERHOUD
38. De huurder heeft het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare of onzichtbare gebreken in huur ontvangen.
39. De verhuurder is niet aansprakelijk voor de nadelige gevolgen van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde.
40. De verhuurder is verplicht om het onderhoud, inclusief herstel en vernieuwing, dat volgens de wet of gebruik voor rekening van de verhuurder is, tijdig te (laten) verrichten. In ieder geval zijn voor rekening van de verhuurder de kosten van het onderhoud, het herstel en de vernieuwing van:
    1. daken;
    2. platten, veranda's en dergelijke;
    3. goten;
    4. buitenleidingen;
    5. grondleidingen;
    6. buitengevels;
    7. afscheidingen.
41. De huurder is verplicht om het onderhoud, inclusief herstel en vernieuwing, dat volgens de wet of gebruik voor rekening van de huurder is, tijdig te (laten) verrichten. In ieder geval zijn voor rekening van de huurder de kosten van:
    1. het schoonhouden en ontstoppen van putten, afvoerbuizen van hemelwater, closets en de afvoerbuizen daarvan, wastafels, douches met toebehoren, gootstenen;
    2. het vegen van schoorstenen;
    3. het onderhoud van boilers, geisers en centrale verwarmingsinstallatie en de eventuele alarminstallatie;
    4. het onderhoud van water-, gas- en elektriciteitsleidingen en andere binnenleidingen;
    5. reparaties en vervanging van zonwering, kranen, bellen, deuropeners, sloten, grendels, krukjes, haakjes, ruiten, schakelaars, schakelborden, wandcontactdozen, enzovoorts;
    6. witwerk, binnen schilderwerk, en stukadoorswerk en behangwerk;
    7. het vervangen van gebroken ruiten;
    8. het onderhoud van bij het gehuurde behorende erf en tuin.
42. De huurder moet maatregelen treffen waarmee schade aan het gehuurde wordt voorkomen. Dat geldt met name voor schade door storm, regen, sneeuw, vorst, andere neerslag en andere weersomstandighe­den, kortsluiting, brand, lekkage en dergelijke, waaronder begrepen de maatregelen ter voorkoming van het bevriezen van waterleidingen en afvoeren in het gehuurde, of het perceel, waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
43. Wanneer in of aan het gehuurde aanpassingen of voorzieningen op overheidsvoorschrift moeten worden aangebracht die te maken hebben met het gebruik door huurder van het gehuurde, komen deze aanpassingen of voorzieningen voor rekening van huurder.
44. De bepalingen over de kosten voor het onderhoud veranderen niets aan de verplichting van huurder en verhuurder om voorzieningen voor hun rekening te nemen, die getroffen moeten worden door opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van henzelf of van personen voor wie zij verantwoordelijk zijn.
45. Indien de huurder of de verhuurder de verplichtingen uit dit artikel niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, mag de andere partij, nadat hij de nalatige partij in gebreke heeft gesteld, de noodzakelijke werkzaamheden (laten) verrichten. De kosten daarvan zijn voor rekening van de nalatige partij.
46. BELASTINGEN

Onroerende zaakbelasting die wordt geheven ten laste van een eigenaar/niet-gebruiker en waterschapslasten komen voor rekening van de verhuurder. Alle andere belastingen en heffingen die betrekking hebben op het gehuurde, worden gedragen door de huurder.

1. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN
2. De bestemming van het gehuurde is [bestemming]. De huurder moet het op die manier gebruiken.
3. Het is de huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder, niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of om het derden op een andere manier te laten (mede)gebruiken.
4. De huurder moet het gehuurde in overeenstemming met de bestemming van inventaris voorzien en ingericht houden en het zelf echt gebruiken.
5. Het is huurder verboden het uiterlijk of de indeling van het gehuurde te wijzigen of een verbouwing uit te (laten) voeren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
6. De huurder moet zelf zorgen voor de juiste vergunningen en/of onthef­fingen die hij nodig heeft voor het gebruik van het gehuurde als [bestemming].

Het niet (meer) beschikken over dergelijke vergunningen en/of ontheffingen komt voor rekening en risico van huurder. Het vormt geen reden voor huurder om deze huur­overeenkomst te (doen) ontbinden of nietig te (doen) verkla­ren of voor enige andere actie tegen verhuurder, in of buiten rechte.

1. De huurder moet het gehuurde zo gebruiken dat:
2. niet in strijd met een wet, veror­de­ning of ander overheidsvoorschrift wordt gehandeld en dat ook niet het gevaar ontstaat dat enige overheidsvergunning wordt ingetrokken;
3. geen hinder of overlast in welke vorm dan ook voor verhuurder, de buren en de verdere omgeving van het gehuurde ontstaat;
4. geen schade aan het milieu in welke vorm dan ook, zoals door de uitstoot van stoffen of door bodem-, grond­water-, oppervlaktewater- of luchtverontreiniging, ont­staat of redelijkerwijze kan ontstaan. De huurder moet hiertegen voldoende voorzorgsmaatregelen nemen.
5. BEZICHTIGING
6. De huurder moet toestaan dat de verhuurder of een gemachtigde van verhuurder het gehuurde bezichtigt als de verhuurder het verhuurde wenst te verkopen of te verhuren. De tijdstippen van deze bezichtiging worden zo bepaald dat de huurder zo min mogelijk hinder ondervindt. Dit geldt ook wanneer verhuurder het gehuurde van binnen en van buiten wil laten bezich­tigen of inspecte­ren door een door hem aan te wijzen deskundige, zoals een bouwkundige, een aannemer of een makelaar in onroerende goederen of een advocaat of deur­waar­der.
7. Ook wanneer aangekondigd is dat het gehuurde openbaar wordt verkocht, moet huurder het gehuurde kosteloos ter bezichtiging stellen. Deze verplichting geldt in de periode van vier weken voor de dag van de inzet, in de periode tussen inzet en afslag, en in de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst tot aan de wederverhu­ring of verkoop.
8. TEKORTKOMING VAN HUURDER
9. In de volgende gevallen mag de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden:
10. bij niet-tijdige betaling van de huurprijs;
11. bij het overtreden, niet-nakomen of niet-behoorlijk nakomen van één of meer verplichtingen van huurder uit deze huurovereen­komst of de wet;
12. bij faillisse­ment van huurder;
13. bij aanvraag van surséance van betaling door huurder;
14. bij een door huurder geheel of grotendeels staken van het gebruik van het gehuurde.
15. De verhuurder kan de huurovereenkomst ontbinden met een aangetekende brief.
16. Bij ontbinding van de huurovereenkomst door de verhuurder, is de huurder verplicht tot schadevergoeding. Ook is de huurder verplicht tot schadevergoeding wanneer verhuurder in plaats van ontbinding de nakoming van de huurovereenkomst wenst. In al deze gevallen moet huurder ook de buitengerechtelijke kosten van verhuurder betalen.
17. De huurder is in verzuim door het verlopen van een bepaalde termijn of het enkele feit van de over­treding, niet-nakoming of niet behoorlijke nakoming.
18. Wanneer de huurder in een procedure tussen partijen over deze huurovereenkomst geheel of in hoofdzaak in het ongelijk wordt gesteld, dan moet huurder alle door verhuurder gemaakte proceskosten betalen, ook als die hoger zijn dan de proceskostenveroordeling door de rechter.
19. OVERIGE BEPALINGEN
20. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat aan persoon of goed van huurder of van derden, tenzij deze schade een gevolg is van de staat van het gehuurde en verhuurder daaraan zelf grove schuld heeft of ernstig nalatig is gebleven.
21. Verhuurder is ook niet aansprakelijk voor schade voor huurder die voortvloeit uit gebeurtenis­sen die intreden zonder dat verhuurder daaraan grove schuld heeft of ernstig nalatig is gebleven en die afbreuk doen aan het rustig genot van het gehuurde voor huurder.
22. Verhuurder hoeft huurder niet te vrijwaren voor belemmeringen van feitelijke aard die derden huurder in zijn genot van het gehuurde toebrengen.
23. Verhuurder mag een beheerder aanstellen aan wie huurder alle betalingen moet verrich­ten en die contactpersoon is voor de huurder voor alles wat met de huurovereenkomst te maken heeft. Deze beheerder mag de verhuurder niet in rechte vertegenwoordigen.
24. Verhuurder mag alle mededelingen die te maken hebben met deze overeenkomst en die bestemd zijn voor huurder richten aan het adres van het gehuurde.
25. TOEPASSELIJK RECHT EN FORUMKEUZE
26. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
27. Alle geschillen die voortvloeien uit of verband houden met de uitvoering van deze over­eenkomst, worden door de verhuurder en de huurder voorgelegd aan de bevoegde rechter van het arrondissement waarin de verhuurder is gevestigd.

Aldus in drievoud opgesteld en ondertekend in [plaats] op [datum].

De verhuurder,

vertegenwoordigd door:

De huurder,

vertegenwoordigd door:

Bijlage: Kopie van het besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders van de huurder

