

---

# PACHTOVEREENKOMST

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 15 augustus 2008 vastgesteld en op 25 augustus 2008 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 68/2008.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

---

## ONDERGETEKENDEN

Naam verhuurder, statutair gevestigd straat en huisnummer, postcode en Plaats, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder (naam bestuurder) en zich legitimerende met ID (paspoort/ ID nummer),

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

De heer (naam), wonende Straat en huisnummer, postcode en plaats, zich legitimerende met paspoort (paspoortnummer) , handelend als eigenaar van (bedrijfsnaam), statutair gevestigd te (plaats en adres).

Hierna te noemen 'huurder',

## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Artikel 1 Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder

- de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen op adres, e.e.a. bij partijen genoegzaam bekend, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening
- alsmede de volledige inventaris, welke zich in de bedrijfsruimte bevindt en zoals vermeld op de aan deze huurovereenkomst gehechte en door partijen ondertekende en geparafeerde inventarislijst.

1.2 Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in 8 of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **(omschrijving)**

1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.

1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt. **(omschrijving)**

### Artikel 2 Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW ', gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 20 augustus 2008 en aldaar ingeschreven onder nummer 67/2008, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### **Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging**

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van **(periode)**, ingaande op **(datum)** en lopende tot en met **(datum)**

3.2 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging tegen het einde van de in 3.1 genoemde periode, **kan deze overeenkomst voortgezet worden voor een aansluitende (tweede) periode alleen dan nadat in een evaluatiegesprek, welke plaats vindt minimaal 3 maanden voor het einde van de huurovereenkomst, de condities van een eventueel aansluitende periode worden overeengekomen en vastgelegd.**

3.4 Beëindiging van deze overeenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste 3 maanden, waarbij verhuurder de wettelijke opzeggingsgronden in acht dient te nemen.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

### **Artikel 4 Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt

**\_\_% van de bruto omzet excl. BTW met een minimum van €.(bedrag) excl. BTW.**

**De minimale huur zal in (aantal) termijnen van € (bedrag) excl. BTW in rekening worden gebracht in de maanden (maanden)**

**Elke maand zal huurder voor de (datum) van de maand een overzicht afgeven aan verhuurder van de gerealiseerde omzet van voorgaande maand.**

**De variabele huur zal na afloop van het boekjaar in rekening worden gebracht of zoveel eerder dat het partijen duidelijk is dat de gerealiseerde omzet de minimale omzet gaat overstijgen.**

**Ter controle van de afgegeven maandoverzichten zal huurder jaarlijks een jaaroverzicht van de gerealiseerde omzet afgeven aan verhuurder, voorzien van een boekhouders verklaring. De verklaring van de boekhouder moet specifiek gericht zijn op de volledigheid en juistheid van de jaaromzet.**

4.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen voor de bedrijfsruimte en de zich daarin bevindende inventaris.

4.3 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45 van de staatssecretaris van Financiën, zijnde een Besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571 (een volledige herdruk van het Besluit van 10 april 1996, nr. VB 96) en de overgangsregeling in verband met de herdruk van Mededeling 45, zijnde een Besluit van 24 maart 1999 nr. 99/586, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.5 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met 21.1 tot en met 21.11 algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- de levering van gas, water, elektra en telefoon;

4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in

22.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 22.1 sub a algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 21% van de actuele huurprijs.

**4.8** Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst;  
- **gas, water, elektra en telefoon op basis van werkelijk verbruik van voorgaande maand.**  
- **€ (bedrag) excl. BTW**

**Bovenstaand bedrag dient voor (datum) op de rekening te staan van verhuurder.**

**4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur voor de bedrijfsruimte, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van (periode) en is het over deze eerste betaalperiode verschuldigde bedrag gelijk aan het bedrag op de aangeboden factuur voor verbruiken gas, water en elektra en gebruik telefoon. Huurder zal dit bedrag voldoen direct na aanbieden factuur.

**4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

**4.11** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

#### **Levering van zaken en diensten**

**5.** Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

- de inventaris zoals omschreven op de aan deze huurovereenkomst gehechte en door partijen geparafeerde inventarislijst.
- de levering van gas, water, elektra en telefoon voor de bedrijfsruimte.

#### **Bankgarantie**

**6.** Het in 27.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de borg is vastgesteld op € (bedrag)

**Mastiek (servies, glaswerk, pannen, bestek,...) is een onderdeel van de borg. Verhuurder zal aan huurder een overzicht afgeven van de waardes van de mastiek. Mocht er mastiek bij eind huurovereenkomst niet meer aanwezig zijn, is verhuurder gemachtigd de ontbrekende zaken te verrekenen met de borg.**

#### **Beheerder**

**7.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op (naam beheerder).

**7.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

#### **Casco plus**

**8.** In aanvulling op de huur als casco behoort tot het gehuurde:

de inventaris zoals omschreven in de aan deze huurovereenkomst gehechte en door partijen geparafeerde inventarislijst.

#### **Bijzondere bepalingen**

**9.1.** Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen die vereist zijn voor de exploitatie van zijn bedrijf in het gehuurde. Het niet verkrijgen of intrekken van de benodigde vergunningen blijft voor risico van huurder en zal geen grond vormen voor ontbinding van deze huurovereenkomst.

**9.2** Maandelijks zal afrekening achteraf plaatsvinden voor de levering van gas, water, elektra en telefoon tegen marktconforme tarieven.

**9.3** De volledig in het gehuurde aanwezige inventaris, zoals vermeld op de aan deze huurovereenkomst gehechte en door partijen geparafeerde inventarislijst behoort aan de verhuurder in eigendom toe en worden aan de huurder mee verhuurd. De huurder zal deze goederen voor zover noodzakelijk onderhouden en repareren. Jaarlijks zal deze inventarislijst

overlegd worden en indien noodzakelijk aangepast worden. Deze gecorrigeerde inventarislijst, geparafeerd en ondertekend door huurder en verhuurder is onderdeel van deze huurovereenkomst. Een verzoek tot vervanging van deze roerende zaken kan door de huurder bij de verhuurder worden ingediend, waarna de verhuurder beslist. Vervanging van roerende zaken dient schriftelijk te worden overeengekomen. Bij contractduur langer dan twee jaar worden de gebroken en/of onbruikbare goederen vervangen voor rekening van huurder.

**9.4** Bij het einde van de huur dient het gehuurde in goede staat, dan wel in de staat zoals deze was bij aanvang van de huur, te worden opgeleverd met inbegrip van de zich daarin bevindende inventaris.

**9.5** Het gehuurde, de opstal en de inventaris, zoals vermeld op de aan deze huurovereenkomst gehechte en door partijen ondertekende en geparafeerde inventarislijst, worden door verhuurder en voor rekening van verhuurder verzekerd. Voor alle overige verzekeringen dient huurder zelf zorg te dragen.

**9.6** De huurder is verplicht het bedrijf open te stellen volgens de minimale openingstijden van het seizoen, opgesteld door verhuurder. Deze openingstijden worden jaarlijks vóór 1 maart vastgesteld en maken deel uit van deze huurovereenkomst.

**9.7** In afwijking van het gestelde in de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte is het volgende van toepassing ten aanzien van de genoemde artikelen:

- 3.2 Het proces verbaal wordt opgemaakt tijdens de inventarisatie in samenspraak tussen huurder en verhuurder.

- 4.1 Bij aanvang van de huurovereenkomst zal verhuurder zorg dragen voor de juiste werking van inventaris en apparatuur.

- 8.1 N.V.T.

- 14.1 Alle kosten genoemd t.a.v. het inpandig deel zijn voor rekening van huurder. Alle kosten buiten het pand zijn voor rekening van verhuurder. De kosten t.a.v. de vervanger zijn voor rekening van verhuurder.

- 20.1 De genoemde huurprijswijziging is niet van toepassing.

- 23.1 a) Onroerend zaakbelasting wordt niet doorbelast aan huurder.

b) en d) de milieuheffing (zuiveringslasten) en rioolrecht zijn verwerkt in de waterprijs.

c) Baatbelasting is niet van toepassing.

- 23.3 N.V.T.

- 26.1 N.V.T.

- 27.1 N.V.T.

**9.8** Huurder heeft geen toestemming om overeenkomsten aan te gaan, van welke aard dan ook, die betrekking hebben op het gehuurde en de huurperiode overschrijden, mits toestemming van verhuurder. Huurder is zelf verantwoordelijk voor de overeenkomsten die hij afsluit en verhuurder kan hier nimmer voor aansprakelijk gesteld worden.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud;

Plaats, datum

Plaats, datum

Naam verhuurder

Naam huurder

.....

.....

Bijlagen:<sup>1)</sup>

- algemene bepalingen

---

<sup>1)</sup>Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering
- inventarislijst

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening huurder(s)