

EXTRA BEPALINGEN

Model huurovereenkomst bedrijfsruimte

Behorende bij convenant

'Weerbaar buitengebied gemeente(n)'

Datum

Versie datum

EXTRA BEPALINGEN MODEL HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

Toe te voegen aan een huurovereenkomst, bruikleenovereenkomst of pachtovereenkomst met betrekking tot gebouwd of onbebouwd onroerend goed, niet zijnde woning.

ONDERGETEKENDEN

Tekst op te nemen over de partij van de huurder, de gebruiker of de pachter, aan de hand van een identiteitsbewijs en, bij een bedrijf, tevens een uittreksel KvK:

Huurder, gebruiker of pachter is persoon:

De [invullen heer of mevrouw] [invullen naam], geboren op [invullen geboortedatum] en wonende te [invullen (postcode) en plaats] aan de [invullen adres]. Te bereiken op het e-mailadres [invullen e-mailadres] en het (mobiele) telefoonnummer [invullen mobiele telefoonnummer], hierna te noemen "[invullen huurder, gebruiker of pachter]".

Huurder, gebruiker of pachter is bedrijf:

De [invullen rechtsvorm] gevestigd te [invullen (postcode) en plaats] aan de [invullen adres], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [invullen KvK-nummer], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [invullen functie], [invullen naam]. Te bereiken op het e-mailadres [invullen e-mailadres] en het (mobiele) telefoonnummer [invullen mobiele telefoonnummer], hierna te noemen "[invullen huurder, gebruiker of pachter]".

CONSIDERANS

Tekst op te nemen vóór de artikelen in de huurovereenkomst, bruikleenovereenkomst of pachtovereenkomst:

- Partijen onderkennen dat het buitengebied kwetsbaar is voor ondermijnende criminaliteit, zoals drugscriminaliteit
- Partijen willen voorkomen dat [invullen het gehuurde, object of gepachte] daarvoor gebruikt wordt.
- Partijen spreken daarom af waarvoor en op welke wijze [invullen het gehuurde, object of gepachte] gebruikt mag worden.
- Partijen spreken voorts af wat de gevolgen zijn als in strijd daarmee gehandeld wordt, te weten ontruiming van [invullen het gehuurde, object of gepachte], aangifte bij de politie en betaling van schade en boete.
- Partijen spreken tot slot af wanneer en op welke wijze nakoming van deze overeenkomst gecontroleerd wordt.

OBJECT

Tekst op te nemen in het artikel over het object dat wordt verhuurd, in bruikleen wordt gegeven of wordt verpacht:

De staat van [invullen het gehuurde, object of gepachte] op de ingangsdatum is beschreven in het als bijlage aan deze overeenkomst te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering dat voorzien is van foto's.

BESTEMMING

Tekst op te nemen in het artikel over het doel waarvoor het object wordt verhuurd, in bruikleen wordt gegeven of verpacht:

Het [invullen het gehuurde, object of gepachte] zal door [invullen huurder, gebruiker of pachter] uitsluitend worden gebruikt als [precies invullen, bijvoorbeeld als werkplaats voor .. of opslagloods voor ..]. Het is [invullen huurder, gebruiker of pachter] niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van [invullen verhuurder, bruikleengever of verpachter] een andere bestemming aan [invullen het gehuurde, object of gepachte] te geven.

BETALINGEN

Tekst op te nemen in het artikel over betalingen die de huurder of pachter moet doen (dus niet op te nemen in een bruikleenovereenkomst):

Alle bedragen die [invullen huurder of pachter] op grond van deze overeenkomst aan [invullen verhuurder of verpachter] verschuldigd is, moeten worden voldaan door overschrijving op IBAN [invullen] ten name van [invullen]. [Invullen verhuurder of verpachter] accepteert geen contante betalingen.

GEBRUIK

Tekst op te nemen in het artikel over de wijze waarop het gehuurde, object of gepachte niet gebruikt mag worden:

Opiumwet

1. *Het is [invullen huurder, gebruiker of pachter] strikt verboden om in en/of op en/of vanuit en/of vanaf [invullen het gehuurde, object of gepachte] in strijd met de Opiumwet te handelen. Het is [invullen huurder, gebruiker of pachter] voorts verboden om in en/of op en/of vanuit en/of vanaf [invullen het gehuurde, object of gepachte] verboden middelen in de meest ruime zin van het woord (soft- en harddrugs) te telen, te bereiden, te vervaardigen, te bewerken, te verwerken, te verkopen, af te leveren, te verstrekken en/of aanwezig te hebben. Het is eveneens verboden om grondstoffen en/of productiemiddelen ten behoeve van de productie c.q. vervaardiging van verboden middelen in en/of op en/of vanuit en/of vanaf [invullen het gehuurde, object of gepachte] aanwezig te hebben, erin te handelen, te leveren, en te vervoeren.*

Andere wet- en regelgeving

2. *Het is [invullen huurder, gebruiker of pachter] strikt verboden om in en/of op en/of vanuit en/of vanaf [invullen het gehuurde, object of gepachte] in strijd met wet- en regelgeving te handelen, zoals (maar niet uitsluitend) het Wetboek van Strafrecht, de Wet wapens en munitie, de Wet op de economische delicten, de Wet arbeid vreemdelingen, de Wet milieubeheer, de Wet ruimtelijke ordening/de Omgevingswet, de uit die wetten voortvloeiende regelgeving en/of de Algemene Plaatselijke Verordening.*

Overlast

3. Het is [invullen huurder, gebruiker of pachter] strikt verboden om in en/of op en/of vanuit en/of vanaf [invullen het gehuurde, object of gepachte] hinder en/of overlast te veroorzaken, de veiligheid en/of de gezondheid van personen in en/of om [invullen het gehuurde, object of gepachte] in gevaar te brengen en/of de leefbaarheid van de omgeving daarvan. Het is [invullen huurder, gebruiker of pachter] tot slot verboden om aan [invullen het gehuurde, object of gepachte] schade toe te brengen

Derden

4. [Invullen huurder, gebruiker of pachter] garandeert dat derden die zich met zijn goedvinden in [invullen het gehuurde, object, gepachte] bevinden, de in deze bepaling over het gebruik van [het gehuurde, object, gepachte] bedoelde verboden niet overtreden.
5. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van [invullen verhuurder, bruikleengever of verpachter] is het [invullen huurder, gebruiker of pachter] verboden [invullen het gehuurde, object of gepachte] geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik af te staan (in onderhuur of anderszins) en/of de rechten uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen en/of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon. Als [invullen verhuurder, bruikleengever of verpachter] zijn toestemming verleent, dan verbindt hij daaraan in ieder geval de voorwaarde dat de derde zich tegenover hem eerst deugdelijk identificeert, zich tegenover hem schriftelijk verplicht tot nakoming van deze extra bepalingen en in dat kader toestaat dat de controles in en/of om en/of op [invullen het gehuurde, object of gepachte] mede door hem worden verricht.

[als huurder, gebruiker of pachter een bedrijf is]

6. Als [invullen de huurder, gebruiker of pachter] overgaat tot (i) de verkoop en levering van alle of een substantieel deel – zijnde meer dan 50% - van de activa en/of (ii) de verkoop en levering van alle of een substantieel deel – zijnde meer dan 50% van de aandelen in het kapitaal en/of bij (iii) enige andere gebeurtenis op grond waarvan de zeggenschap binnen (de vennootschap van) [invullen huurder, gebruiker of pachter] in relevante mate wijzigt, verplicht [invullen huurder, gebruiker of pachter] zich om [invullen verhuurder, bruikleengever of verpachter] daarvan zo snel als mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden na de desbetreffende gebeurtenis schriftelijk van in kennis te stellen.

CONTROLE

Tekst op te nemen in het artikel over de controles die de verhuurder, bruikleengever of verpachter uitvoert in het gehuurde, object of gepachte:

1. [Invullen verhuurder, bruikleengever of verpachter] en/of door hem aan te wijzen personen zijn te allen tijde gerechtigd om [invullen het gehuurde, object, gepachte] onaangekondigd te bezoeken om te controleren of [invullen huurder, gebruiker of pachter] deze overeenkomst nakomt. [Invullen verhuurder, bruikleengever of verpachter] en/of door hem aan te wijzen personen zijn in dat kader gerechtigd in en/of om en/of op het gehele [invullen gehuurde, object of gepachte] regelmatig (minimaal 4 keer per jaar) controles uit te voeren en daar foto's van te maken en verslag van te doen (bijvoorbeeld door [invullen het gehuurde, object of gepachte] na te meten).
2. [Invullen huurder, gebruiker of pachter] verplicht zich om aan de onder 1. bedoelde controles zijn volledige medewerking te verlenen door [invullen verhuurder, bruikleengever of verpachter] en/of door hem aan te wijzen personen toegang tot het gehele [invullen gehuurde, object of gepachte] te verlenen, vragen naar waarheid te beantwoorden en inzage in stukken te geven. Verleent [invullen huurder, gebruiker of pachter] zijn medewerking niet of niet volledig, dan kan dat voor [invullen verhuurder, bruikleengever of verpachter] aanleiding zijn om een melding bij de politie te doen.

BOETE

Tekst op te nemen in het artikel over de boete die verschuldigd is bij overtreding van één of meer extra bepalingen:

Bij overtreding van één of meer van deze extra bepalingen over de bestemming en het gebruik van [het gehuurde, object, gepachte] door [invullen huurder, gebruiker of pachter] en/of derden die zich met zijn goedvinden in [invullen het gehuurde, object of gepachte] bevinden en over de controle daarop door [verhuurder, bruikleengever, verpachter], kan [invullen verhuurder, bruikleengever of verpachter] een melding bij de politie doen en ontruiming van [invullen het gehuurde, object of gepachte] vorderen. Daarnaast is [invullen huurder, gebruiker of pachter] in dat geval een direct opeisbare - derhalve - zonder dat hiervoor een nadere ingebrekestelling is vereist – boete van € 10.000,- verschuldigd aan [invullen verhuurder, bruikleengever of verpachter] te vermeerderen met een boete van € 250,- per dag voor elke dag dat de overtreding van de betreffende bepaling voortduurt, zulks met een maximum van € 10.000,-. Tot slot is [invullen huurder, gebruiker of pachter], ingeval van overtreding van één of meer van deze extra bepalingen verplicht om de schade te vergoeden die direct dan wel indirect is ontstaan door overtreding van de betreffende bepaling.

OPTIONEEL LEVERING VAN GAS, WATER EN ELEKTRA

Het verdient aanbeveling om de huurder, gebruiker of pachter zelf de overeenkomsten aan te laten gaan met de eventuele leveranciers van gas, water en elektra en met andere leveranciers als dat mogelijk is:

[Invullen huurder, gebruiker of pachter] dient zelf overeenkomsten aan te gaan met de leveranciers van gas, water en elektra en met andere leveranciers. De kosten daarvan zijn niet in deze overeenkomst begrepen.

ZEKERHEDEN

Het verdient aanbeveling de huurder, gebruiker of pachter te verplichten om een waarborgsom te laten storten of bankgarantie te laten stellen:

Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst zal [invullen huurder, gebruiker of pachter] uiterlijk vóór de ingangsdatum [invullen een bankgarantie stellen voor / een waarborgsom betalen op IBAN [invullen] ten name van [invullen] ter grootte van] een bedrag van € [invullen]. Over een waarborgsom wordt geen rente vergoed.