

HUUROVEREENKOMST AUTOBOX / PARKEERPLAATS

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 8 juni 2020 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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:

- Hoogte Kadijk C.V., namens deze, Hubstudios B.V. handelend als enig beherend vennoot van Hoogte Kadijk C.V.
- gevestigd/wonende te (1075 AE) Amsterdam, aan de Koningslaan 52 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. R.J. Boeren en mr. B.J.C. Lypkens

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

-
- gevestigd/wonende te
[optie: vertegenwoordigd door.....]

, hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- **1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder ~~de [optie: een zelfstandige autobox (garage) of een zelfstandige aangewezen parkeerplaats, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend Hoogte Kadijk 145 ongenummerd te 1018 BH Amsterdam~~ ~~Indien het gehuurde een autobox betreft, is de staat van het gehuurde op de opleveringsdatum beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering.~~ Indien het gehuurde een parkeerplaats betreft is het gehuurde nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.
- **1.2** Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als parkeerplaats voor de stalling van ~~[optie: één / meer] personenauto('s) [optie: met kenteken(s)], rijwielen en motorfietsen, [optie: alsmede, indien het een autobox betreft, voor de opslag van huisraad, voor zover de privaot- en publiekrechtelijke bestemming van het gehuurde dat toelaten].~~ Indien het gehuurde over een elektrisch laadpunt beschikt, is het gehuurde tevens bestemd om door huurder te worden gebruikt als laadpunt voor zijn personenauto('s). ~~Indien het gebouw waarin of het terrein waarop het gehuurde is gelegen, beschikt over één of meer elektrische laadpunten die bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik, dan zijn die laadpunten bestemd om door huurder samen met de andere gebruikers van het gebouw of het terrein te worden gebruikt ten behoeve van zijn personenauto('s) een en ander voor zover verhuurder zelf die bevoegdheid ook heeft.~~ Het gehuurde is niet bestemd om te worden gebruikt voor de stalling van een caravan, camper of ander kampeermiddel.
- **1.3** Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- **1.4** Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is voor het overeengekomen gebruik. **Huurder aanvaardt het gehuurde 'as-is, where-is', in de staat waarin het zich bij aanvang van de huur bevindt. Huurder is er mee bekend dat het gehuurde niet voldoet aan de (NEN-)normen van parkeerplaatsen. De te parkeren personenauto zal dusdanige afmetingen hebben dat deze geheel binnen het aangegeven parkeervak geparkeerd kan worden.**
- **1.5** Verhuurder stelt huurder uiterlijk op de ingangsdatum sleutel(s) en/of toegangsmiddel(en) ter beschikking die uitsluitend bestemd zijn om door huurder zelf te worden gebruikt. Huurder is gehouden hetzelfde aantal sleutels en/of toegangsmiddelen aan verhuurder te retourneren bij het einde van deze huurovereenkomst. Diefstal of verlies van één of meer sleutels en/of toegangsmiddelen dient onverwijld te worden gemeld bij de beheerder. Huurder dient de kosten van vervanging op eerste verzoek aan verhuurder te voldoen.

Duur, verlenging en opzegging

- **2.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor [optie: de duur van **120 maand(en) (10 jaar)**, ingaande op (hierna 'ingangsdatum') en lopende tot en met of ~~onbepaalde duur, ingaande op (hierna ingangsdatum).~~ **In geval van verkoop van de woning waarvan huurder eigenaar is, geldt het bepaalde in artikel 22.1 van deze huurovereenkomst.**

paraaf verhuurder

paraaf huurder

2.2 Indien deze huurovereenkomst blijkt het bepaalde in 2.1. voor bepaalde duur is aangegaan, geldt dat partijen deze huurovereenkomst gedurende de in 2.1. genoemde periode niet tussentijds door opzegging kunnen beëindigen.

- **2.3** ~~Indien deze huurovereenkomst blijkt het bepaalde in 2.1 voor bepaalde duur is aangegaan, vindt beëindiging plaats door opzegging door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de in 2.1 genoemde periode met inachtneming van een termijn van maand(en). Indien deze huurovereenkomst voor onbepaalde duur is aangegaan, vindt beëindiging plaats door opzegging door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen ieder tijdstip met inachtneming van een termijn van maand(en). Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven. **Zie artikel 22.5**~~
2.4 Indien deze huurovereenkomst blijkt het bepaalde in 2.1 voor bepaalde duur is aangegaan en de in 2.1 genoemde periode verstrijkt zonder opzegging, dan loopt deze huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. In dat geval vindt beëindiging van deze huurovereenkomst eveneens plaats door opzegging overeenkomstig het bepaalde in 2.3. **Zie artikel 22.1**

Betalingsverplichting, betaalperiode

- **3.1** De aanvangshuurprijs bedraagt per maand **€ 304,73,- te vermeerderen met btw**, zegge driehonderdvier euro en drieënzeventig cent ~~Indien het wettelijk vereist is BTW over de huurprijs van parkeerplaatsen in rekening te brengen / af te dragen, wordt de aanvangshuurprijs van € 295,- vermeerderd met BTW zijnde € 368,72 inclusief 21%btw~~, zegge driehonderdachtenzestig euro en tweeënzeventig cent (prijsspeel 01-01-2026, jaarlijks te indexeren).
- **3.2** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2027, aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. De laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd. De geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen. ~~Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs als bedoeld in dit artikel heeft verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal %.~~
3.3 Bovenop de huurprijs is huurder een vergoeding verschuldigd voor de levering van de in 4 genoemde zaken en diensten.
- **3.4** Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:
 - de huurprijs € 304,73 exclusief btw, zijnde inclusief btw: **€ 368,72**
 - de vergoeding voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten € exclusief btw, zijnde inclusief btw: **€ nvt**
- Totaal inclusief btw: **€ 368,72**
Zegge driehonderdachtenzestig euro en tweeënzeventig cent, inclusief btw.
- **3.5** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van tot en met en is het over die eerste periode verschuldigde bedrag € Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op
- **3.6** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 3.4 zijn in één bedrag, zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening, bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- **3.7** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst inclusief omzetbelasting.

Levering van zaken en diensten

- **4.1** Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
n.v.t......
.....
.....

4.2 Verhuurder is bevoegd de in 4.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen. Verhuurder is tevens bevoegd de hoogte van de in 3.4 bedoelde vergoeding voor de levering van

zaken en diensten te wijzigen indien die niet of niet meer in verhouding is met de werkelijke kosten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden die met die levering zijn gemoeid.

4.3 Indien de levering van een bepaalde zaak of dienst blijkt het bepaalde in 4.1 niet is overeengekomen, draagt huurder daar desgewenst en voor zover mogelijk voor eigen rekening en risico zorg voor. Huurder sluit in dat geval op eigen naam en voor eigen rekening en risico overeenkomsten daarvoor.

4.4 Verhuurder stelt de vergoeding vast voor de in artikel 4.1 genoemde levering van zaken en diensten. Indien het gehuurde een in een gebouw of op een terrein gelegen parkeerplaats betreft of indien het gehuurde een autobox betreft die deel uitmaakt van een groter gebouw of terrein en de levering van zaken en diensten (mede) betrekking heeft op meer dan alleen het gebruik door huurder van het gehuurde, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder geen gebruik maakt van een of meer zaken en diensten waarop de levering betrekking heeft.

Belastingen en andere heffingen

5.1 Voor rekening van huurder komen naast de in 3.4. bedoelde bedragen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschaps- of polderlasten;
- b. de milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringskosten afvalwater;
- c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies. Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde. Voor zover in de aanslag of heffing niet is aangegeven in hoeverre een bepaalde belasting of heffing betrekking heeft op het feitelijk gebruik van het gehuurde, is zulks ter beoordeling van verhuurder.

5.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Zekerheden

- **6.1** Huurder zal als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit deze huurovereenkomst vóór de ingangsdatum: ~~[optie: een bankgarantie doen stellen naar een door verhuurder te bepalen model voor / een waarborgsom betalen ter grootte van]~~ een bedrag van **€ 1.000,- zegge duizend euro**
- **6.2** Over de waarborgsom wordt ~~[optie: wel/~~geen] rente vergoed.

6.3 Als de waarborgsom is aangesproken, is huurder verplicht om op eerste verzoek van verhuurder de waarborgsom aan te vullen met het bedrag waarvoor de waarborgsom is aangesproken. Hetzelfde geldt als gebruik gemaakt is van de bankgarantie.

6.4 Indien huurder aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze huurovereenkomst heeft voldaan, zal verhuurder de waarborgsom binnen een termijn van uiterlijk vier (4) weken na het einde van de huurovereenkomst aan huurder terugbetalen, onder verrekening van hetgeen huurder uit hoofde van deze huurovereenkomst nog aan verhuurder verschuldigd is.

Verhuurder is gerechtigd de waarborgsom (gedeeltelijk) aan te wenden ter voldoening van vorderingen op huurder uit hoofde van deze huurovereenkomst.

Gebruik

7.1 Huurder dient het gehuurde gedurende de gehele duur van deze huurovereenkomst daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken overeenkomstig de in 1.2 bedoelde bestemming, hetgeen onder andere betekent dat huurder in of in de directe omgeving van het gehuurde geen bedrijfsmatige activiteiten mag ontplooiën en voorts geen reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden mag verrichten en geen voertuigen mag plaatsen anders dan op plaatsen die daarvoor bestemd zijn.

7.2 Huurder zal bestaande zakelijke rechten, beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en van overheidswege of door brandweer of nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van (het gebruik van) het gehuurde en de directe omgeving daarvan in acht nemen.

7.3 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en, indien van toepassing, van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt of het terrein waarop het gehuurde is gelegen, eventuele huisregels daar uitdrukkelijk onder begrepen.

7.4 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen (**uitgezonderd hetgeen omschreven in art. 22** of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon).

7.5 Het is huurder niet toegestaan om in dan wel in de directe omgeving van het gehuurde hennep te (doen) kweken of te handelen en/of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij, hennepdrogerij of hennepknipperij dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Tevens is het huurder verboden hennep of soortgelijke gewassen in of in de directe omgeving van het gehuurde voorhanden te hebben, dan wel op te slaan of te houden voor een ander. Het is huurder eveneens verboden om in dan wel in de

directe omgeving van het gehuurde qat, softdrugs, harddrugs of andere verboden middelen te verhandelen, te produceren en/of te gebruiken, te laten gebruiken en/of aanwezig te hebben. Huurder erkent dat het handelen in strijd met de hiervoor genoemde verboden leidt tot schade aan het gehuurde, alsmede tot gevaarzetting en overlast voor de omgeving (zoals vervuiling, vandalisme, aantrekken van criminaliteit e.d.). Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt. Huurder is gehouden tot afdracht van de winst aan verhuurder die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod, onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

7.6 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in en/of in de directe omgeving van het gehuurde open vuur te gebruiken;
- b. in en/of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stankverspreidende-, brandgevaarlijke- of ontplofbare zaken;
- c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat daardoor bodem- en/of andere milieuverontreiniging kan optreden en/of schade aan het gehuurde kan ontstaan zoals door het lekken van olie;
- d. op en/of in de directe omgeving van het gehuurde reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen;
- e. in en/of in de directe omgeving van het gehuurde overlast of hinder te veroorzaken;
- f. indien in/bij het gehuurde een aansluiting voor elektriciteit aanwezig is, elektriciteit te gebruiken voor andere dan verlichtingsdoeleinden, tenzij het gaat om een speciaal daarvoor ingericht elektrisch laadpunt dat gebruikt wordt overeenkomstig het bepaalde in 1.2.

7.7 Indien het gehuurde is gelegen in een gebouw of op een terrein waar meerdere gebruikers gebruik van maken, dan zal huurder met die andere gebruikers rekening houden.

Onderhoud

8.1 Indien het gehuurde een autobox betreft, is verhuurder verplicht het gehuurde aan de buitenzijde en huurder verplicht het gehuurde aan de binnenzijde voor eigen rekening en risico in goede staat van onderhoud te houden en daartoe tijdig en op deugdelijke wijze die werkzaamheden - vernieuwingen daaronder begrepen - te verrichten of te laten verrichten, die daarvoor nodig zijn. De deuren en toebehoren (zoals deurposten en -sponningen) alsmede de ramen en toebehoren (zoals raamkozijnen) behoren in dit verband tot de binnenzijde van het gehuurde. Huurder stemt de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden van de deuren en toebehoren (met name de kleurstelling van het schilderwerk) vóór het verrichten van die werkzaamheden met verhuurder af.

8.2 Indien het gehuurde een parkeerplaats betreft, is verhuurder verplicht het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico te onderhouden.

8.3 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde en/of het gebouw waarin of het terrein waarop het gehuurde is gelegen (tijdelijk) moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Veranderingen en toevoegingen, elektrisch laden

9.1 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde aan te (laten) brengen en/of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen, tenzij het gaat om veranderingen die bij het einde van deze huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kunnen worden verwijderd of ongedaan gemaakt en waarvoor geen toestemming van derden, zoals een eventuele vereniging van eigenaars, vereist is.

9.2 Huurder verklaart op voorhand alle werkzaamheden te dulden die naar het oordeel van verhuurder noodzakelijk zijn om het gehuurde en/of het gebouw waarin of het terrein waarop het gehuurde is gelegen van één of meer elektrische laadpunten te voorzien dan wel om het gehuurde geschikt te maken zodanig dat huurder het gehuurde desgewenst van een elektrisch laadpunt kan (laten) voorzien. Huurder verklaart zich tevens op voorhand akkoord tot betaling van een redelijke, alsdan nader overeen te komen, huurverhoging in verband met de hiervoor bedoelde werkzaamheden indien en voor zover hij gebruik wenst te maken van het elektrische laadpunt/de elektrische laadpunten.

9.3 Indien verhuurder het gehuurde van een elektrisch laadpunt voorziet of laat voorzien, dan maakt het laadpunt deel uit van het gehuurde. Het bepaalde in deze huurovereenkomst, zoals het bepaalde in 8, is dan van toepassing. Indien verhuurder geen gebruik maakt van de in 4.2 bedoelde bevoegdheid om de in 4.1 bedoelde levering van zaken en diensten en/of de daarvoor verschuldigde vergoeding te wijzigen nadat hij het gehuurde van een elektrisch laadpunt heeft voorzien, dan geldt het bepaalde in 4.3.

9.4 Indien verhuurder het gebouw waarin of het terrein waarop het gehuurde is gelegen van één of meer laadpunten voorziet, dan is het bepaalde in artikel 1.2 daarop van toepassing alsmede het bepaalde in 7.6 onder f en 7.7.

9.5 Indien huurder het gehuurde van een elektrisch laadpunt voorziet of laat voorzien, dan maakt het elektrische laadpunt geen deel uit van het gehuurde. Huurder dient er dan voor te zorgen dat het elektrische laadpunt vóór het einde van deze huurovereenkomst is of wordt verwijderd. Het bepaalde in 11.3 t/m 11.5 is dan van toepassing alsmede het bepaalde in 9.1.

9.6 Verhuurder is niet verplicht het gehuurde of het gebouw waarin of het terrein waarop het gehuurde is gelegen van één of meer elektrische laadpunten te voorzien dan wel om het gehuurde geschikt te maken zodanig dat huurder het gehuurde van een elektrisch laadpunt kan (laten) voorzien.

Schade en aansprakelijkheid

10.1 Indien in en/of in de directe omgeving van het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, dient huurder verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen en voor zover mogelijk passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde.

10.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot van huurder als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving van huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of had behoren te kennen. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot van huurder als gevolg van in 8 en/of 9.2 bedoelde werkzaamheden.

10.3 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.

10.4 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd vanwege gedragingen of nalatigheden van huurder.

10.5 Huurder is gehouden tot het afsluiten en instandhouden van een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Einde huurovereenkomst of gebruik

11.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dient huurder het gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan verhuurder op te leveren in de staat die is vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering dat als bijlage aan deze huurovereenkomst is gehecht, behoudens normale slijtage en veroudering.

11.2 Indien bij aanvang van deze huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering is opgemaakt, dient huurder het gehuurde bij het einde van deze huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik in goede staat aan verhuurder op te leveren.

11.3 De in 11.1 en 11.2 bedoelde oplevering dient voorts plaats te vinden geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels en andere toegangsmiddelen aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in of in de directe omgeving van het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd.

11.4 Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd zich op kosten van huurder de toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

11.5 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder er door huurder en de opvolgend huurder schriftelijk van op de hoogte is gesteld dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen.

11.6 Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in/bij het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om de betreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

11.7 Indien het gehuurde een autobox betreft, dient deze tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken werkzaamheden nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zullen geschieden door partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers van partijen. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.

11.8 Indien huurder van een autobox, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

11.9 Indien het gehuurde een autobox betreft, is huurder gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde termijn ten genoegen van verhuurder uit te (laten) voeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling, geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

11.10 Over de tijd die met het uitvoeren van de in 11.9 bedoelde werkzaamheden is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend

naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Niet tijdig beschikbaar

12. Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum aan huurder ter beschikking te stellen. Wanneer verhuurder door omstandigheden buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen – bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd – is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huurovereenkomst niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig aan huurder ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

Appartementsrecht

13.1 Indien het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw eigendom is of wordt van een coöperatie.

13.2 Indien het gehuurde een appartementsrecht betreft en de huurder op grond van bij of krachtens de wet geldende regels, de akte van splitsing, het splitsingsreglement en/of het huishoudelijk reglement bevoegd is als gebruiker van dat appartementsrecht wijzigingen aan het gehuurde aan te brengen, waaronder maar niet beperkt tot het plaatsen van elektrische laadpunten, dan blijft deze huurovereenkomst, waaronder het bepaalde in artikel 9.1, onverminderd van toepassing.

13.3 Huurder is ermee bekend, dat het gebruik van het/de gehuurde appartementsrecht(-en) pas kan worden verkregen na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van de vereniging van eigenaars van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat huurder de bepalingen van de akte van splitsing, het splitsingsreglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Tenzij de betreffende akte van splitsing, het splitsingsreglement of het bestuur van de vereniging van eigenaars anders bepaalt, voldoen huurder en verhuurder aan hetgeen in de vorige zin van dit lid is opgenomen door middel van het opnemen van dit artikellid in deze huurovereenkomst, het verstrekken van een kopie of een uittreksel van deze huurovereenkomst in tweevoud aan het bestuur van de vereniging van eigenaars en het voor akkoord ondertekenen van deze kopie of dit uittreksel door het bestuur.

Asbest/Milieu

14.1 ~~[optie: Aan verhuurder is niet bekend / Aan huurder is bekend]~~ dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

14.2 ~~[optie: Aan verhuurder is niet bekend / Aan huurder is bekend]~~ dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Beheerder

- **15.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **Hubstudios B.V.**

15.2 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Hoofdelijkheid

16.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit deze huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

16.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Toegang en controle

17.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde, voor de in 8 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg het gehuurde te betreden.

17.2 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde of (een deel van) het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt of het terrein waarop het gehuurde is gelegen, en de laatste drie maanden voor het einde van deze huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde (of het gebouw of complex van gebouwen of terrein) gedogen.

17.3 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2, 1.3 en 7 van deze huurovereenkomst. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip - gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek - verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie.

Kosten, verzuim

18.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

18.2 In alle gevallen waarin (ver)huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan (ver)huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (ver)huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of huurder tot ontruiming te dwingen, is (ver)huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte – met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (ver)huurder te betalen proceskosten – aan (ver)huurder te voldoen, voor zover op de vergoeding van die kosten de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het Besluit incassokosten niet van toepassing is.

Boetebepaling

- **19.1** Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
 - a. een boete van € **25,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van het bepaalde in 3.6 van deze huurovereenkomst (betaling) en 17.3 (toegang), met een maximum van € **2.500,-** onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - b. een boete van € **25,-** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van het bepaalde in 1.2, 7.1 en 7.5 van deze huurovereenkomst (bestemming) en 7.4 (onderverhuur), met een maximum van € **2.500,-** onverminderd de gehoudenheid van huurder om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- **19.2** Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst voor zover niet reeds hiervoor in artikel 19.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € **25,-** per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € **2.500,-** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

Persoonsgegevens

20.1 Persoonsgegevens van huurder en indien van toepassing zijn curator/bewindvoerder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controles, het verrichten van activiteiten van intern beheer, het voldoen aan verplichtingen aan een eventuele vereniging van eigenaars alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

20.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

Wijziging gegevens

21.1 Indien huurder verhuist, dient hij verhuurder schriftelijk in kennis te stellen van zijn nieuwe adres, bij gebreke waarvan verhuurder het aanvankelijke adres van huurder als juiste adres mag aanmerken.

21.2 Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij onder curatele dan wel of hij onder bewind is gesteld. Huurder zal de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst onder curatele dan wel onder bewind wordt gesteld, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de curator dan wel de bewindvoerder.

Bijzondere bepalingen

22.1 Overdraagbaarheid bij verkoop van de woning

De verhuurder biedt de parkeerplaatsen uitsluitend aan ten behoeve van de eigenaren van de woningen Hoogte Kadijk X, Hoogte Kadijk Y-1, Hoogte Kadijk Y-2, Hoogte Kadijk Y-3 en Hoogte Kadijk Y-4, allen gelegen te 1018 BH Amsterdam.

Indien de eigenaar van één van deze woningen zijn woning verkoopt, is huurder gerechtigd om deze huurovereenkomst over te dragen aan de nieuwe eigenaar van de betreffende woning. Hiervoor is geen voorafgaande toestemming van verhuurder vereist, mits aan de hieronder genoemde voorwaarden wordt voldaan.

22.2 Voorwaarden voor overdracht

De overdracht van deze huurovereenkomst kan uitsluitend plaatsvinden aan de koper van één van de onder artikel 22.1 lid 1 genoemde woningen.

De nieuwe eigenaar neemt de huurovereenkomst integraal over, inclusief:

- alle rechten en verplichtingen die op het moment van overdracht gelden,
- de resterende looptijd van de 10-jarige huurperiode,
- de bestaande aanvullende bepalingen.

De huurder is verplicht de verhuurder uiterlijk binnen 14 dagen na juridische levering schriftelijk te informeren over:

- de naam en contactgegevens van de nieuwe eigenaar, en
- de datum van overdracht van de woning en van de huurovereenkomst middels overlegging van het eigendomsbewijs.

De overdracht wordt pas van kracht nadat verhuurder deze schriftelijk heeft bevestigd. Verhuurder kan deze bevestiging niet weigeren, tenzij de nieuwe eigenaar niet voldoet aan de voorwaarden in dit artikel.

22.3 Hoofdelijkheid en vrijwaring

Vanaf de datum van schriftelijke bevestiging door verhuurder is uitsluitend de nieuwe eigenaar/huurder gebonden aan deze huurovereenkomst.

De vertrekkende huurder is niet langer aansprakelijk voor verplichtingen uit de huurovereenkomst die na overdracht van de huurovereenkomst ontstaan.

De nieuwe huurder vrijwaart de vertrekkende huurder voor alle aanspraken van verhuurder met betrekking tot perioden ná de datum van overdracht.

22.4 Geen overdracht aan derden

Overdracht aan andere partijen dan kopers van de in artikel 22.1 genoemde woningen is niet toegestaan.

Onderverhuur is verboden. Gebruik door derden blijft uitsluitend mogelijk onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.4 van de ROZ-huurovereenkomst, tenzij verhuurder schriftelijk anders beslist.

22.5 Duur van de overeenkomst en expliciete einddatum

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een vaste duur van 10 jaar, ingaande op [datum] en eindigende op [datum].

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de overeenkomst van rechtswege eindigt, zonder dat opzegging vereist is.

22.6 Geen automatische verlenging

De huurovereenkomst wordt niet automatisch verlengd.

Artikel 2.4 van het ROZ-model, waarin een automatische omzetting naar onbepaalde tijd wordt voorzien als geen opzegging plaatsvindt, wordt buiten toepassing verklaard.

22.7 Tussentijdse opzegging door huurder

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2 van deze huurovereenkomst komen partijen overeen dat huurder gerechtigd is de huurovereenkomst tussentijds eenzijdig op te zeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van twee (2) maanden.

Opzegging dient schriftelijk te geschieden aan verhuurder.

Na het verstrijken van de opzegtermijn eindigt de huurovereenkomst, zonder dat een nadere opzegging of instemming van verhuurder is vereist.

22.8 Evaluatie- en overlegverplichting voorafgaand aan einde huurperiode

Uiterlijk 12 maanden vóór het einde van de overeengekomen huurtermijn treden partijen met elkaar in overleg om te bespreken of zij de huur willen voortzetten.

Dit overleg schept geen verplichting voor partijen om een verlenging overeen te komen.

22.9 Voorwaarden voor eventuele verlenging

Indien partijen besluiten tot verlenging, worden de voorwaarden, waaronder de huurprijs, looptijd, bijkomende kosten en eventuele wijzigingen in gebruik, schriftelijk vastgelegd in een nieuwe huurovereenkomst of een addendum op deze overeenkomst.
Zonder schriftelijke overeenstemming komt géén verlenging tot stand.

22.10 Gehuurde parkeerplaatsen

Het gehuurde omvat één (1) aangewezen parkeerplaats, gelegen op het achterterrein van het perceel van verhuurder.

De exacte ligging van de parkeerplaatsen is weergegeven op de als bijlage gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond.

22.11 Einde gebruik en teruggave

Dit artikel vormt een aanvulling op en geen afwijking van de artikelen 11.1 t/m 11.3 van de ROZ-huurovereenkomst. Bij het einde van de overeenkomst dient huurder het gehuurde geheel vrij van gebruik, vrij van voertuigen en schoon op te leveren.

Indien huurder na beëindiging van de huur nog voertuigen op de parkeerplaatsen heeft staan, is verhuurder gerechtigd deze te verwijderen op kosten van huurder, onverminderd het recht op schadevergoeding.

- Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

- | plaats | datum | plaats | datum |
|--------|-------|--------|-------|
|--------|-------|--------|-------|

- | | |
|-------------------|----------------|
| | |
| (naam verhuurder) | (naam huurder) |

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| | |
| (handtekening verhuurder) | (handtekening huurder) |

Bijlagen:

- ☐ proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering en alleen indien het gehuurde een autobox betreft)
- ☐ plattegrond/ tekening van het gehuurde (alleen indien het gehuurde een parkeerplaats betreft)

© ROZ 2020