



---

## **HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW**

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/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 ROZ uitgesloten.

---

### ONDERGETEKENDEN

1] J.T.M. Mertens

**gevestigd** te Asten, Keskesweg 15c

hierna te noemen '**Verhuurder**',

2] **gevestigd/wonende**

hierna te noemen '**Huurder**',  
(indien van toepassing)  
ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer  
(indien van toepassing)  
BTW-identificatienummer





## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen aan Keskesweg 15b-...

Kadastraal bekend Asten G5602 A.. ter grootte van in totaal circa .....m<sup>2</sup> [**b.v.o.**] Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **[garagebox, meer specifiek bestemd als opslagruimte, hobbyruimte of werkruimte]**.

**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** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 350 kg /m<sup>2</sup> .

**1.5** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **[wel / niet\*]** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

**1.6** Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: **een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.**

### Voorwaarden

**2.1** Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (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 artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### Duur, verlenging en opzegging

**3.1** Deze huurovereenkomst gaat in op ..... (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van 3 maanden.**

**3.2** Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **onbepaalde tijd.**

**3.3** Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van drie maanden.

**3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot per aangetekend schrijven of per mail met leesbevestiging.

### Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt € ..... **per maand.**

**4.2** Partijen komen – overeenkomstig het arrest van de Hoge Raad van 10 februari 2017 - met elkaar overeen dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. In dit kader is het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen dan niet van toepassing.

**4.3** Het boekjaar van Huurder loopt van.....tot en met.....

**4.4** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli voor het eerst met ingang van 1 juli 2022 aangepast





overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

**4.5** De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

**4.6** ~~Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.~~

**4.7.** De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

**4.8** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van datum oplevering garagebox aan huurder tot en met einde van de betreffende kalendermaand en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € .....

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op datum oplevering garagebox aan huurder.

**4.9** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag 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.

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

### **Kosten van levering van zaken en diensten**

**5.1.** Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

- Schoonmaakkosten algemene ruimten;
- Onderhoud buitenterrein;
- Data-aansluiting (t.b.v. camera's, alarm en schuifpoort)
- Elektra (terrein);
- Deel kosten VvE-beheer
- Voorschot bijdrage elektra

### **Zekerheden**

**6.1** Huurder zal voor de ingangsdatum:

**een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag gelijk aan 3 maanden kale huur inclusief omzetbelasting te weten € .....,,-**

**6.2** Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

### **Beheerder**

**7.1** Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op J.T.M. Mertens.

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

**7.3** De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.





### **Incentives**

**8** Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

### **Asbest/Milieu**

~~9.1 [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.~~

~~9.2 [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 de 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 de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.~~

### **Duurzaamheid/Green lease**

~~10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde e.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.~~

### **Bijzondere bepalingen**

#### **Artikel 11      Appartementsrecht**

**11.1** Huurder is verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

**11.2** 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.

#### **Artikel 12      Rangorde**

- a. Bij tegenstrijdigheden of onduidelijkheden in de verschillende documenten geldt de volgende rangorde: De huurovereenkomst
- b. Akte van splitsing, splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement
- c. Reglement Cameratoezicht
- d. De algemene bepalingen

#### **Artikel 13      Toegang en controle**

**13.1** 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 onderhoudswerkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg het gehuurde te betreden.

**13.2** 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.

**13.3** Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en reglementen nakomt. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn 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. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is met een maximum van € 2.500 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

#### **Artikel 14 Reglement Cameratoezicht**

**14.1** Van deze huurovereenkomst maakt tevens deel uit het "REGLEMENT CAMERATOEZICHT" (hierna te noemen "reglement cameratoezicht"). De inhoud van dit reglement is partijen bekend. Huurder heeft een exemplaar van het reglement ontvangen.

**14.2** Het reglement Cameratoezicht waarnaar in artikel 14.1 wordt verwezen, is van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken.

#### **Artikel 15 Verwerking persoonsgegevens**

**15.1** In afwijking van het bepaalde in artikel 30 van de algemene bepalingen komen partijen het navolgende overeen.

Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder 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 controle, activiteiten van intern beheer, 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.

**15.2** 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.

#### **Artikel 16 Gebruik**

**16.1** Het is huurder niet toegestaan om in dan wel in de directe omgeving van het gehuurde hennep te (doen) kweken of te verhandelen 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 gevaarstelling 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.

**16.2** 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 (naams)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.

**16.3** 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. Een en ander zoals ook bepaald in het huishoudelijk reglement.

#### **Artikel 17 Terbeschikkingstelling garagebox**

**17.1** Nadat de eerste huurbetaling ex artikel 4.9 alsmede de waarborgsom ex artikel 6 is voldaan is verhuurder gehouden om het gehuurde aan huurder ter beschikking te stellen.

**17.2** 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. Enig recht op schadevergoeding jegens verhuurder is uitgesloten.

#### **Artikel 18 Veranderingen en toevoegingen door Huurder, elektrisch laden**

**18.1** In afwijking van het bepaalde in artikel 12 van de algemene bepalingen is het huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde (binnen- en buitenzijde) aan te (laten) brengen en/of de gedaante en kleurstelling van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen.

**18.2** 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.

**18.3** 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 is dan van toepassing.

**18.4** 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.

#### **Artikel 19 Einde huurovereenkomst of gebruik**

**19.1** In aanvulling op het bepaalde in artikel 22 van de algemene bepalingen is Huurder 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.

**19.2** 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.

**19.3** Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten, 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.

**19.4** 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.

#### **Artikel 20 Onderhoud**

**20.1** Ter verduidelijking en in aanvulling van artikel 11 van de algemene bepalingen zijn, 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 (sectionaal)deuren en toebehoren (zoals deurposten en -sponningen en beweegbare onderdelen) 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.

#### **Artikel 21 Verzekeringen**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 21 van de algemene bepalingen dient de Huurder zelf een inboedelverzekering af te sluiten.

#### **Artikel 22 Alarm en elektravoorziening**

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een niet functionerende alarminstallatie in de ruimste zin des woords. Zij is tevens niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van uitval van de elektravoorziening in de ruimste zin des woords. De vereniging van eigenaars Opslagpark Asten c.q. de verhuurder zullen zich maximaal inspannen om eventueel uitval van de elektravoorziening binnen 2 werkdagen op te lossen.

#### **Artikel 23 Wijziging gegevens**

**23.1** 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.

**23.2** 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.





Aldus opgemaakt en ondertekend in 2- voud

Asten datum

(J. Mertens)

Asten

datum

(.....)

.....  
(handtekening Verhuurder)

.....  
(handtekening Huurder)

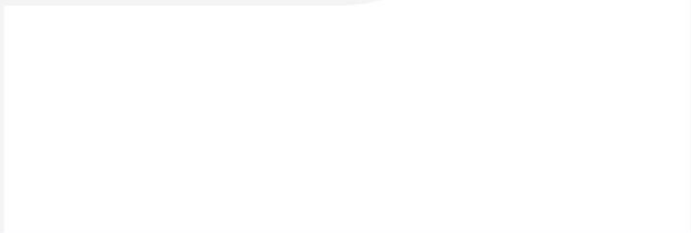
Bijlagen: \*)

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- algemene bepalingen.
- huishoudelijk reglement
- reglement cameratoezicht
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- kopie ID [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder\***].

Afzonderlijke handtekening[en\*] van Huurder[s\*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1 en het eventuele huishoudelijk reglement, als genoemd in artikel 11.1., 'REGLEMENT CAMERATOEZICHT' als genoemd in artikel 14.1 .

Naast de ontvangst verklaart Huurder met de ondertekening van deze huurovereenkomst tevens om de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1 en het eventuele huishoudelijk reglement, als genoemd in artikel 11.1., 'REGLEMENT CAMERATOEZICHT' als genoemd in artikel 14.1, naar behoren na te leven.

Handtekening[en\*] Huurder[s\*]:







**PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING**

Verhuurder : J.T.M. Mertens  
Huurder : .....  
E-mailadres huurder : .....  
Hurobject (omschrijving) : bedrijfsruimte (zie huurovereenkomst)  
Hurobject (adres) : Keskesweg 15b-...  
Begindatum huur : .....  
Datum van inspectie : .....

**De ondergetekenden:**

1. Mevrouw J.T.M. Mertens, hierna te noemen '**verhuurder**',
2. ....., hierna te noemen '**huurder**',

**Overwegingen:**

- a. dat verhuurder en huurder ter zake het hierboven vermelde huurobject op ..... een huurovereenkomst hebben gesloten, hierna te noemen de '**huurovereenkomst**';
- b. dat het hierboven vermelde huurobject, met inbegrip van de eventueel daarin aanwezige installaties c.q. apparatuur c.q. andere onroerende aanhorigheden c.q. andere tot het huurobject behorende (roerende) zaken en met inbegrip van eventuele daarbij behorende gemeenschappelijke ruimtes en/of onroerende aanhorigheden en/of installaties waarvan huurder het medegebruik heeft, bij deze oplevering op de hierboven vermelde datum door hen van binnen en van buiten behoorlijk is bezichtigd;
- c. dat van de bevindingen bij de oplevering door hen in volledige onderlinge overeenstemming dit proces-verbaal van oplevering is opgemaakt en ondertekend;
- d. dat zowel door verhuurder als door huurder een exemplaar van dit proces-verbaal van oplevering en van de eventuele bijlagen daarbij is ontvangen.

**Verklaren het volgende:**

1. Verhuurder en huurder verklaren hierbij dat bij deze oplevering door hen, behoudens de eventueel hierna in **bijlage 1** vermelde gebreken in de staat van het huurobject, geen gebreken in de staat van het huurobject zijn aangetroffen.
2. Met inachtneming van het bepaalde onder 1. verklaart huurder dat het huurobject voldoet aan de tussen partijen gesloten huurovereenkomst en dat huurder met de oplevering instemt. Verder verklaart huurder hierbij dat aan huurder ten tijde van deze oplevering geen gebreken in de staat van het huurobject bekend zijn geworden.





3. Verhuurder heeft aan huurder de volgende sleutels verstrekt, welke huurder verklaart te hebben ontvangen:

Type sleutel	Aantal	Bijzonderheden
Keytag	1	
Sleutel box	2	

4. Aan dit proces-verbaal van oplevering worden foto's en/of video's en/of ander beeldmateriaal (hierna tezamen te noemen '**beeldmateriaal**') van het huurobject ten tijde van deze oplevering gevoegd. Het betreffende beeldmateriaal zal omgaand na deze oplevering digitaal door (of namens) verhuurder aan huurder worden verstrekt en worden gehecht aan dit proces-verbaal van oplevering. Ingeval huurder niet binnen 48 uur na verzending door verhuurder schriftelijk en gemotiveerd bezwaar heeft gemaakt tegen het betreffende beeldmateriaal heeft dit als tussen verhuurder en huurder als vastgesteld te gelden en maakt dit beeldmateriaal onderdeel uit van het proces-verbaal van oplevering.
5. De meterstanden c.q. tussenmeterstanden van de elektriciteitsmeter(s) van het huurobject ten tijde van deze oplevering, die door/namens verhuurder en huurder samen zijn opgenomen, luiden als volgt:

Elektriciteit		kWh

6. Eventuele nadere opmerkingen of bijzonderheden:

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Asten op .....

\_\_\_\_\_  
verhuurder

\_\_\_\_\_  
huurder



**BIJLAGE 1, eventuele gebreken:**

Ruimte	Omschrijving gebrek	Wel/niet erkend	Parafen	Datum herstel



## HUISHOUELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaren Opslagpark Asten

Algemeen

Appartementsrechten

De in volle eigendom uitgegeven grond, de daarop te realiseren bebouwing wordt gesplitst in appartementsrechten. Elke koper wordt eigenaar van een appartementsrecht, welke het recht geeft op het uitsluitend gebruik ervan. Een appartementsrecht omvat het gebruik van een bedrijfs-/ garagebox. De toegangsruimte wordt als algemene ruimte uitgegeven. Elke garagebox is separaat met een hypotheek te belasten en / of te verkopen / verhuren. Dit houdt onder meer in dat elke koper afzonderlijk wordt aangeslagen voor onroerend zaakbelasting, waterschapslasten, rioolrecht, alsmede vastrecht voor diverse nutsvoorzieningen.

Artikel 1

- a. U bent mede-eigenaar en/of gebruiker van het appartementencomplex gelegen aan de Keskesweg 15 Asten en als mede-eigenaar lid van de Vereniging van Eigenaren Opslagpark Asten. Dit brengt met zich mee, dat u verantwoordelijk bent voor uw eigen appartementsrecht en medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele complex.
- b. De eigenaren zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van de gevels, daken en deuren toe te staan.
- c. De beheerder is gerechtigd opgegeven meterstanden van nutsbedrijven te controleren. Aan deze controle dient de eigenaar en/of gebruiker zijn medewerking te verlenen.
- d. Iedere eigenaar en/of gebruiker wordt geacht het complex te gebruiken als een goed huisvader.

Artikel 2

- a. Eigenaars en/of gebruikers van het complex mogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur geen veranderingen en toevoegingen aanbrengen aan de garagebox (binnen- en buitenzijde) en/of de gedaante en kleurstelling van de garagebox geheel of gedeeltelijk veranderen.
- b. Iedere eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor schade, welke wordt toegebracht door een huurder en/of gebruiker van zijn bedrijfsgebouw.

Artikel 3

- a. De eigenaar en/of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten maar kan zonder schriftelijke toestemming van het bestuur en/of de vergadering geen wijzigingen of veranderingen aanbrengen. Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het bestuur, de constructeur en de architect is het niet toegestaan veranderingen of aanpassingen aan te brengen van constructieve aard, welke een verandering van de vloerbelasting tot gevolg kan hebben. De maximale vloerbelasting bedraagt 350 kg per m<sup>2</sup> voor de units.
- b. In verband met de gesloten bodem van de bedrijfsgebouwen is het niet toegestaan de bodem te doorboren.





c. Het is niet toegestaan het terrein en/of de bedrijfsgebouwen zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- en of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gebouw kan ontstaan of het aanzien van het gebouw kan worden geschaad.

#### Artikel 4

Een appartementsrecht is bestemd om te worden gebruikt als garagebox, meer specifiek bestemd als opslagruimte, hobbyruimte of werkruimte conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen Asten 2013. En voor bij de bedrijfsactiviteit behorende, aan zoals vermeld in de lijst van toegelaten bedrijfstypen behorende bij het de bedrijfsactiviteit ongeschikte kantoren. Niet toegestaan zijn o.a.:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan genoemd in milieucategorie 1 t/m 3.2.;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidszoneringsplichtige inrichting of risicovolle inrichting,
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning,
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoorruimten, tenzij ongeschikt aan de hoofdfunctie van het bedrijf;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productie-gebonden detailhandel,
- f. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ter realisering en/of handhaving van de bestemming;

De verkrijger dient zichzelf, voor eigen rekening en risico, te informeren of het beoogd gebruik van de ruimte is toegestaan door de gemeente Asten. Voor meer informatie zie [www.asten.nl](http://www.asten.nl) De eigenaar en/of gebruiker dient zelf zorg te dragen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen (indien noodzakelijk) voor het vestigen van zijn/haar bedrijf op het complex (zie bijvoorbeeld <http://aimonline.nl>).

#### Artikel 5

- a. Het is verboden: muziek te maken, waaronder wordt verstaan het bespelen van een muziekinstrument, het doen spelen van een radio, een televisietoestel e.d. op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor de medegebruikers.
- b. Het is verboden: tussen 22.00 uur 's avonds en 07.00 uur 's morgens, alsmede op zon- en erkende christelijke feestdagen, werkzaamheden zoals boren, kloppen e.d. te verrichten aan de bouwconstructie, die hoorbaar zijn voor de andere eigenaren en/of gebruikers.
- c. Het aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen, stickers, uithangborden, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen is niet toegestaan. Het aanbrengen van zonweringen, antennes en schotelantennes is niet toegestaan. Slechts de naam en het nummer zijn toegestaan, afmetingen nader vast te stellen.
- d. Het is verboden: het terrein te gebruiken voor andere doeleinden dan het gaan en komen naar de betreffende garagebox, daaronder nadrukkelijk begrepen: het creëren van aanvullende parkeerfaciliteiten, feesten en partijen, promotie van de bedrijfsactiviteiten. Uitdrukkelijk is het verboden om een voertuig te stallen op het terrein (niet zijnde het privé gedeelte) zonder zelf aanwezig te zijn op het terrein.





#### Artikel 6

- a. De eigenaars en/of gebruikers dienen zich te onthouden van criminele activiteiten. Het is nadrukkelijk verboden goederen, waren of (synthetische) stoffen te vervaardigen, bereiden, bewerken, verwerken, verkopen, verstrekken, te kweken, te telen of te gebruiken of aanwezig te hebben, als bedoeld in de Opiumwet art. 1 lijst I en II.
- b. Het is verboden - anders dan voor huishoudelijk gebruik - voorradig te hebben: licht ontvlambare of ontplofbare stoffen en materialen die gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid en gezondheid van de eigenaars/ gebruikers en voor de veiligheid van het complex en de eigendommen die zich erin bevinden.
- c. Het is de eigenaars en/of gebruikers niet toegestaan:
1. in en/of in de directe omgeving van de garagebox open vuur te gebruiken;
  2. de garagebox zodanig te gebruiken dat daardoor bodem- en/of andere milieuverontreiniging kan optreden en/of schade aan de garagebox/het perceel kan ontstaan zoals door het lekken van olie;
  3. op en/of in de directe omgeving van de garagebox reclame of (naams)aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen;
  4. in en/of in de directe omgeving van de garagebox overlast of hinder te veroorzaken;
  5. elektrische apparatuur te gebruiken die het net belasten voor meer dan 230 Volt x 16 Ampère;
  6. elektrische apparatuur te testen of te repareren zonder het treffen van een extra voorziening ter voorkoming van kortsluiting.
- d. De eigenaars en/of gebruikers dienen rekening met elkaar te houden. Een en ander zoals nader bepaald in dit huishoudelijk reglement.

#### Artikel 7

- a. Een huurder mag een bedrijfsgebouw in gebruik nemen na ondertekening van een in duplo opgemaakte gedagtekende verklaring, nadat hij het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement voor akkoord getekend heeft. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van anderen. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen. Zulks is eveneens van toepassing op de bezoekers van de eigenaren en/of gebruikers. Deze laatsten zijn dan ook verantwoordelijk bij overtreding.
- b. Voor de algemene ruimten geldt een parkeerverbod voor auto's, caravans of andere voertuigen. Hier mogen bestuurders alleen laden en lossen. U kunt een dagdeel parkeren op het algemene terrein bij de ingang van het complex.
- c. Voor de afvoer van afval, dient de eigenaar en/of gebruiker zelf zorg te dragen.
- d. De gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor opslag.
- e. Huisdieren mogen aan andere bewoners geen hinder of overlast berokkenen. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen. Huisdieren dienen te allen tijde aangelijnd te zijn.
- f. Auto's mogen niet met milieu vervuilende middelen gewassen worden op het terrein.
- g. Watergebruik voor bedrijfsmatige doeleinden is niet toegestaan.





- h. Er mag niet “gesleuteld” worden buiten het bedrijfsgebouw.
- i. De maximale belasting van het straatwerk is 5 ton.
- j. Storingen aan de schuifpoort, sectionaaldeuren of andere zaken dienen te worden doorgegeven aan de beheerder.
- k. De schuifpoort is voorzien van een toegangscontrolesysteem; bij overtreding van het huishoudelijk reglement kan u de toegang tot het terrein worden geweigerd.
- l. Op het terrein worden video-opnamen gemaakt door het camerabewakingsysteem. Ook wordt het terrein regelmatig gecontroleerd met werk- en speurhonden. De Vereniging van Eigenaren kan en mag de daaruit voortvloeiende informatie gebruiken in geval van calamiteiten, maar ook bij overtredingen tegen het huurcontract en/of het huishoudelijk reglement. Aan onderzoeken door justitiële autoriteiten -of andere daartoe bevoegde instanties- zal de Vereniging van Eigenaren altijd medewerking verlenen.
- m. Het complex heeft een gemeenschappelijke opstalverzekering, waarvan het aandeel in de premie in de servicekosten is verwerkt.

#### Artikel 8

Het administratieve, financieel en technische beheer van de Vereniging van Eigenaren zal namens de vergadering worden verzorgd door J.T.M. Mertens. De overeenkomst is voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 maanden. De beheerder is gemachtigd namens de Vereniging van Eigenaren betalingen te doen.

#### Artikel 9

a. Indien een lid de servicekosten niet tijdig voldoet, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van € 100,- of zoveel meer als de vergadering mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

#### Artikel 10

Bij verkoop van het appartementsrecht dient de beheerder van de Vereniging van Eigenaren tijdig op de hoogte te worden gesteld, in verband met de verrekening van de servicekosten. Wijzigingen van contactgegevens van de gebruikers dienen eveneens direct aan de beheerder te worden doorgegeven.

#### Artikel 11

- a. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, het splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, kunnen artikel 39 en 41 van het splitsingsreglement worden toegepast. Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.
- b. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement zullen eventuele kosten voortvloeiend uit deze overtreding geheel en uitsluitend hoofdelijk worden verhaald op de veroorzaker en/of de eigenaar van het bij de overtreding betrokken appartementsrecht.





Artikel 12

De vereniging van eigenaars Opslagpark Asten c.q. de eigenaar van een appartementsrecht zijn niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een niet functionerende alarminstallatie in de ruimste zin des woords. Zij zijn tevens niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van uitval van de elektravoorziening in de ruimste zin des woords. De vereniging van eigenaars Opslagpark Asten c.q. de eigenaar zal zich maximaal inspannen om eventueel uitval van de elektravoorziening binnen 2 werkdagen op te lossen. Druk- en zetfouten onder voorbehoud.







## **REGLEMENT CAMERATOEZICHT OPSLAGPARK ASTEN**

### **Artikel 1 Aard van het cameratoezicht**

- 1.1** Verhuurder hanteert cameratoezicht ten behoeve van de toegangscontrole van het park, preventie en registratie van overlast (zoals vandalisme, vervuiling en criminaliteit) controle en toezicht op de nakoming van de huurovereenkomst en/of huishoudelijk reglement en alles dat daar direct mee samenhangt.
- 1.2** De opgenomen beelden kunnen op ieder moment worden uitgekeken.
- 1.3** Huurder heeft ingestemd met dit cameratoezicht door ondertekening van de huurovereenkomst.
- 1.4** Het cameratoezicht wordt aangekondigd middels aankondigingsborden bij de grenzen van het door de camera's bestreken terrein en op andere duidelijk herkenbare wijze indien de situatie daarom vraagt. Voorts zijn de camera's duidelijk zichtbaar opgehangen. Er wordt geen gebruik gemaakt van verborgen camera's.

### **Artikel 2 Bewaartermijn van beelden**

- 2.1** Na vastlegging worden de beelden gedurende drie maanden bewaard met het oog op gebruik voor de in artikel 1.1 omschreven doelen.
- 2.2** Indien op de beelden een incident zichtbaar is betreffende het onder artikel 1 genoemde mogen deze beelden langer worden bewaard en wel totdat het incident is opgelost.
- 2.3** Na het verstrijken van deze termijn of de oplossing van een incident worden de beelden gewist door de gegevensdrager fysiek te vernietigen.
- 2.4** Op verzoek van een persoon die is vastgelegd op camerabeelden zullen deze beelden worden gewist als er geen noodzaak meer is krachtens dit reglement om de beelden nog langer te bewaren.

### **Artikel 3 Toegang en beveiliging van beelden**

- 3.1** Verhuurder heeft adequate maatregelen genomen ter beveiliging van ongeautoriseerde toegang tot of misbruik van opgeslagen camerabeelden.
- 3.2** De personen die beelden mogen kijken, zijn expliciet aan geheimhouding gebonden. Toegang tot de beelden is met een wachtwoord beveiligd.

### **Artikel 4 Inzage en kopieën van camerabeelden**

- 4.1** Een persoon die is vastgelegd op camerabeelden kan inzage krijgen in beelden waarop hij herkenbaar is. Inzage vindt plaats door middel van een afspraak met verhuurder.
- 4.2** Een verzoek om een kopie van de camerabeelden kan schriftelijk worden gedaan bij de verhuurder.
- 4.3** Bij een wettig gegeven bevel worden de beelden afgegeven aan Justitie. Daarnaast mag verhuurder vrijwillig beelden aan Justitie geven indien strafbare feiten worden geconstateerd.

