

Artikel Omzetgerelateerde huur ROZ-model 'Hurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' (model 2022)

Het bepaalde in artikel 4 van de huurovereenkomst is niet van toepassing. Ter vervanging van het bepaalde in artikel 4 van de huurovereenkomst komen partijen overeen als volgt:

Omzetgerelateerde huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De door huurder voor het gehuurde verschuldigde (definitieve) huurprijs per jaar bestaat uit de omzetgerelateerde huurprijs als bedoeld in 4.2, hierna te noemen '**omzethuurprijs**', waarbij een initiële basishuurprijs van € (zegge:), hierna te noemen '**basishuurprijs**', geldt als minimum. De basishuurprijs dient overeenkomstig het bepaalde in 4.26 aan verhuurder te worden voldaan en wordt overeenkomstig het bepaalde in 4.23 jaarlijks aangepast.

4.2 De omzethuurprijs wordt door partijen vastgesteld op ... % van de door huurder in het gehuurde behaalde jaarlijkse bruto omzet in het boekjaar als bedoeld in 4.22. Indien vanwege de door huurder gerealiseerde bruto omzet als bedoeld in 4.4 de omzethuurprijs uitkomt op een bedrag dat lager is dan de basishuurprijs, dan is huurder die basishuurprijs verschuldigd ongeacht de door huurder in het gehuurde behaalde bruto omzet.

4.3 Betaling van de omzethuurprijs, voor zover deze de basishuurprijs overschrijdt, dient te geschieden binnen 30 dagen nadat de huurprijs definitief door verhuurder overeenkomstig het bepaalde in 4.13 is vastgesteld.

4.4 Onder bruto omzet, hierna te noemen '**omzet**', wordt in deze huurovereenkomst verstaan alle opbrengsten, exclusief btw en vóór aftrek van alle kosten, lasten en belastingen, die met de exploitatie van het in het gehuurde gevestigde bedrijf worden gerealiseerd, met uitsluiting van de omzet als in 4.9 bedoeld.

4.5 In aanvulling op het bepaalde in 4.4 wordt onder omzet onder meer doch niet uitsluitend verstaan:

- a. de omzet uit verkoop van producten;
- b. de omzet behaald met de verkoop van waardebonnen;
- c. de omzet behaald met klantgerichte services;
- d. de omzet behaald met de verkoop van producten via alle mogelijke media, zoals internet (e-commerce) of postorder, die aan de in het gehuurde gevestigde winkel van huurder kan worden toegerekend, hierna te noemen: '**internetomzet**';
- e. de omzet behaald door de uitbaters van intramurale shop-in-shops, zoals concessiehouders en consignmentleveranciers, en andere onderhuurders of derden die een bedrijf in het gehuurde hebben gevestigd, onverlet het bepaalde in artikel 6 van de algemene bepalingen;
- f. de door huurder te ontvangen fees op de verkoop van waardebonnen van derden.

4.6 Ten aanzien van de internetomzet geldt dat het alleen gaat om de omzet die aan de in het gehuurde gevestigde winkel kan worden toegerekend en dat per de datum van ondertekening van deze huurovereenkomst onder de internetomzet alleen wordt verstaan de omzet die een gevolg is van de situatie dat de bestelling via internet wordt gekocht en vanuit de voorraad van de in het gehuurde gevestigde winkel wordt geleverd of de situatie dat de bestelling in de in het gehuurde gevestigde winkel wordt gefaciliteerd, bijvoorbeeld via een QR code of device/apparatuur in de winkel, een en ander ongeacht waar de bestelling wordt bezorgd.

4.7 Huurder dient zijn voorraadbeheer zodanig in te richten dat de internetomzet mede op basis van mutaties in de voorraad van de in het gehuurde gevestigde winkel kan worden bepaald.

4.8 Partijen treden op eerste schriftelijke verzoek van een van partijen in overleg om de in 4.6 gegeven omschrijving van de internetomzet aan te passen, indien ten aanzien van internetverkoop sprake is van (gewijzigde) omstandigheden met als resultaat dat bepaalde verkopen niet onder de in 4.6 gegeven omschrijving vallen, terwijl die nieuwe situatie – mede gelet op de bedoeling van partijen - in alle redelijkheid wel onder de internetomzet zou moeten worden begrepen.

4.9 Van de omzet is uitgesloten:

- a. de winkelretouren, inclusief winkelretouren van via internet bestelde zaken, voor zover die laatste zaken tot de omzet gerekend worden;
- b. de vergoedingen die huurder ontvangt voor het gebruik van delen van het gehuurde door de in 4.5.e bedoelde derden;

c. de opbrengsten behaald door verkoop van waardebonnen van derden, behoudens de fees als bedoeld in 4.5.f.

4.10 Huurder is gehouden om het verkoop- of bestelproces middels verkoopautomaten, internetterminals, mobiele telefoons en soortgelijke installaties bij te houden en op verzoek van verhuurder daarover aan verhuurder te rapporteren.

4.11 Huurder dient een professionele, volledige en correcte administratie bij te houden van alle transacties als bedoeld in 4.4 t/m 4.7 en 4.9. Huurder dient daarbij gebruik te maken van een geautomatiseerd kassasysteem. Deze administratie dient in ieder geval bewaard te worden totdat vaststelling van de omzethuurprijs door verhuurder definitief heeft plaatsgevonden.

4.12 Huurder zal per kalendermaand de gerealiseerde omzet over de direct daaraan voorafgaande kalendermaand schriftelijk aan verhuurder verstrekken. **[Huurder dient hierbij een uitsplitsing te maken ten aanzien van de gerealiseerde omzet per dag en het aantal verkochte producten per dag.*]** Verstrekking van deze maandomzet dient telkens binnen tien werkdagen na het einde van de betreffende maand waarop de omzet betrekking heeft te geschieden.

4.13 Verhuurder stelt jaarlijks na afloop van het boekjaar de huurprijs definitief vast. Huurder zal, teneinde verhuurder daartoe in staat te stellen, binnen twee maanden na afloop van ieder boekjaar de omzetgegevens en voorraadmutaties van het gehele voorgaande boekjaar, uitgesplitst per maand, op deugdelijke wijze aan verhuurder verstrekken, waarbij de huurder aan een accountant een assurance opdracht (3000D) verstrekt om de opgegeven omzetgegevens en voorraadmutaties te meten en te evalueren en hiervan aan verhuurder schriftelijk verslag te doen **[voorzien van een schriftelijke bevestiging van de [CFO (chief financial officer) /*] van huurder dat de betreffende gegevens juist en correct zijn*]**. Huurder garandeert de juistheid en volledigheid van de aan verhuurder verschafte gegevens. De kosten van de accountant komen voor rekening van huurder.

4.14 Verhuurder mag verlangen dat voor rekening van verhuurder een accountantsonderzoek zal plaatsvinden door een door verhuurder aan te wijzen accountant. Doel van dit onderzoek is uitsluitend het vaststellen en verifiëren van de omzetgegevens en voorraadmutaties in verband met het definitief vaststellen van de huurprijs. Verhuurder zal de aan hem inzichtelijk gemaakte gegevens vertrouwelijk behandelen en niet voor een ander doel gebruiken en evenmin openbaar maken of aan derden verstrekken, anders dan in het kader van geschillen en/of procedures met huurder dan wel op verzoek van toezichthouders of ter uitvoering van een wettelijk voorschrift.

4.15 Indien huurder niet tijdig dan wel foutieve of onvolledige gegevens als bedoeld in 4.13 heeft verstrekt, verbeurt huurder zonder ingebrekestelling aan verhuurder een direct opeisbare boete van € per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft. Voorts dient huurder alsdan alle kosten van het door verhuurder verrichte onderzoek als bedoeld in 4.14 te voldoen aan verhuurder.

4.16 Indien deze huurovereenkomst aanvangt gedurende een boekjaar, dan worden alle bedragen als genoemd in deze huurovereenkomst waar toepasselijk pro rata berekend over de periode gelegen tussen de aanvang van deze huurovereenkomst en het einde van het betreffende boekjaar.

[4.17 Partijen onderkennen het bijzondere karakter van (de wijze van vaststelling van) de huurprijs en verklaren gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, waaronder begrepen alle eventuele verlengingen, vast te willen houden aan het overeengekomen systeem van een omzethuurprijs met een basishuurprijs als minimum. Partijen komen in dat verband overeen dat het gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, waaronder begrepen alle eventuele verlengingen, noch verhuurder noch huurder vrij staat ten aanzien van de huurprijs (zowel de basis- als de omzethuurprijs) een huurprijsherzieningsprocedure ex artikel 7:303 BW en artikel 20.5 van de algemene bepalingen te entameren. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun rechten ter zake. Partijen zullen voor deze afwijking van artikel 7:303 en 7:304 BW gezamenlijk goedkeuring vragen bij de kantonrechter, een en ander zoals bedoeld in artikel 7:291 BW. Verhuurder zal hiertoe het verzoekschrift ex artikel 7:291 BW opstellen en ter goedkeuring aan huurder voorleggen, waarna verhuurder het verzoekschrift mede namens huurder bij de rechtbank (team kanton) zal indienen. Indien de betreffende goedkeuring niet wordt verkregen, zullen partijen in overleg treden om tot een afspraak te komen die wel door de rechter wordt goedgekeurd. Het hiervoor bepaalde geldt niet indien artikel 7:305 BW van toepassing is omdat verhuurder de in die bepaling bedoelde voorzieningen heeft getroffen.*]

4.18 Mede vanwege het feit dat huurder omzethuur verschuldigd is, erkent huurder nadrukkelijk het belang van verhuurder bij een continue, daadwerkelijke en behoorlijke exploitatie van het gehuurde door huurder overeenkomstig de in artikel 1.3 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming. Huurder aanvaardt hierbij dan ook onvoorwaardelijk dat hij gehouden is om gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, waaronder begrepen alle eventuele verlengingen, het gehuurde overeenkomstig de in artikel 1.3 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming en in overeenstemming met hetgeen dienaangaande in de algemene bepalingen is bepaald, daadwerkelijk, zelf en behoorlijk te exploiteren en het gehuurde ingericht te houden en gedurende de in deze huurovereenkomst genoemde openingstijden voor het publiek geopend te hebben en te houden. Voorts is het huurder niet toegestaan om de inrichting van het gehuurde zonder toestemming van verhuurder te wijzigen waardoor het aantal meters verkoopvloeroppervlakte afneemt ten opzichte van het aantal meters verkoopvloeroppervlakte zoals dat bij aanvang van de exploitatie van het gehuurde was.

[Daarnaast geldt dat indien huurder of een aan huurder gelieerde derde gedurende de looptijd (of voor de aanvang) van deze huurovereenkomst voornemens is om op een andere locatie binnen een straal van kilometer rond het gehuurde, althans rond het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een formule gelijk aan of vergelijkbaar met de in artikel 1.3 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming te gaan exploiteren, huurder gehouden is om uiterlijk zes maanden vóór de beoogde opening van deze locatie voor het winkelend publiek, verhuurder van dit voornemen op de hoogte te stellen. Indien en voor zover in enig boekjaar gelegen ná de opening van de hiervoor bedoelde locatie de berekening van de definitieve huurprijs (aan de hand van de door huurder behaalde omzet in dat boekjaar) zoals bedoeld in 4.13 leidt tot een lagere definitieve huurprijs dan vastgesteld in het boekjaar voorafgaand aan de opening van de nieuwe locatie, dan is de door huurder verschuldigde definitieve huurprijs gelijk aan de huurprijs verschuldigd in het jaar voorafgaand aan de opening van de nieuwe locatie, met een aanpassing 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), met dien verstande dat de huurprijs verschuldigd in het jaar voorafgaand aan de opening van de nieuwe locatie niet wordt aangepast wanneer dat leidt tot een lagere huurprijs dan de huurprijs verschuldigd in het jaar voorafgaand aan de opening van de nieuwe locatie.*]

4.19 Huurder verbeurt zonder ingebrekestelling een direct opeisbare boete van € per kalenderdag dat hij één van de verplichtingen uit 4.18 niet nakomt. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

4.20 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

4.21 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 21 van de algemene bepalingen en over de promotiebijdrage zoals bepaald in artikel 6 van de huurovereenkomst en in artikel 9 van de algemene bepalingen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 bestaat.

4.22 Het boekjaar van huurder loopt van tot en met

4.23 [Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de basishuurprijs / De basishuurprijs wordt *] jaarlijks [per voor het eerst met ingang van / na ommekomst van 12 maanden, voor het eerst 12 maanden na de ingangsdatum*], aangepast in overeenstemming met artikel 20.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 20.2 tot en met 20.5 van de algemene bepalingen. [Bovenop en gelijktijdig met de hiervoor bedoelde jaarlijkse aanpassing, heeft de verhuurder het recht om de basishuurprijs jaarlijks te verhogen met maximaal ... %.*]

4.24.1 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met artikel 21 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals in artikel 21 van de algemene bepalingen is aangegeven.

4.24.2 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt bepaald in overeenstemming met artikel 6 van de huurovereenkomst.

4.25.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs (bestaande uit de omzethuurprijs en de basishuurprijs);
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of de hiervoor in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.25.2 en artikel 22.1 van de algemene bepalingen;
- de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- de promotiebijdrage met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.25.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 22.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 22.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ... % van de actuele huurprijs.

4.26 Per betaalperiode van kalendermaand(en) bedraagt op de ingangsdatum:

- de huurprijs	€
- het voorschot op de servicekosten	€
- de promotiebijdrage	€
Totaal	€

(zegge:)

te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.25.2 en artikel 22.1 van de algemene bepalingen.

4.27 De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van tot en met Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt €, te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op

4.28 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.26 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. In afwijking hierop geldt ten aanzien van de door huurder verschuldigde omzethuurprijs het hiervoor in 4.3 bepaalde.

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

*) doorhalen wat niet van toepassing is, eventueel alles doorhalen, en/of aanvullen en/of invullen.