

## **Omzethuurbepaling huurdersvariant van het ROZ-model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW van 17 september 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 als volgt overeen:

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

**4.1** De door huurder voor het gehuurde verschuldigde 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 4.27 aan verhuurder te worden voldaan en wordt overeenkomstig het bepaalde in 4.24 jaarlijks aangepast.

**4.2** De omzethuurprijs wordt door partijen vastgesteld op ... % van de door huurder in het gehuurde behaalde jaarlijkse omzet in het boekjaar als bedoeld in 4.23. Indien vanwege de door huurder gerealiseerde 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 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, tenzij de omzethuurprijs niet correct door verhuurder is berekend.

**4.4** Onder omzet wordt in deze huurovereenkomst verstaan de door huurder in het gehuurde gerealiseerde netto omzet. Partijen stellen derhalve vast en komen overeen dat bij het berekenen van de omzet in ieder geval geen rekening zal worden gehouden met:

- overeenkomsten tot stand gekomen op een andere plaats dan in het gehuurde;
- overeenkomsten die in het gehuurde zijn aangegaan door een ander dan huurder;
- overeenkomsten tot stand gekomen via de webwinkel(s) van huurder;
- betalingen die aan andere (rechts)personen dan huurder zijn voldaan;
- de verkoop van waardebonnen (maar de verzilvering van waardebonnen worden wel tot de omzet gerekend).

Omzet die in het gehuurde aanwezige (verkoop)automaten of andere elektronische apparaten wordt gerealiseerd, wordt bij de berekening van de omzet meegenomen, indien de betaling via de kassa in het gehuurde plaatsvindt.

De omzet wordt berekend op de wijze als gebruikelijk binnen de organisatie van huurder, te weten exclusief BTW en uitgaande van de vastgestelde verkoopprijs, verminderd met afprijzingen en retouren.

**4.5** Huurder dient een volledige en adequate boekhouding bij te houden van alle rekeningen en gegevens die van belang zijn bij de vaststelling van de omzet.

**4.6** De boekhouding van huurder dient te worden bijgehouden conform de algemeen aanvaarde grondslagen voor een boekhouding en dient te voldoen aan de in de branche gebruikelijke normen.

**4.7** Huurder dient zoveel als mogelijk de bij haar in gebruik zijnde (verkoop)automaten of andere elektronische apparaten in het gehuurde op een zodanige wijze te programmeren dat voor verhuurder inzichtelijk is welke omzet onderdeel uitmaakt van de omzet als bedoeld in 4.4.

**4.8** Onverminderd het bepaalde in **artikel 23** van deze huurovereenkomst, is huurder in verband met de omzethuurprijs verplicht het gehuurde te exploiteren.

**4.9** Na het beëindigen van deze huurovereenkomst is huurder verplicht de boekhouding van de onderneming die in het gehuurde werd geëxploiteerd gedurende één jaar in verband met de vaststelling van de omzethuurprijs en/of de controle daarvan voor verhuurder beschikbaar te houden.

**4.10** De omzethuurprijs zal na afloop van ieder boekjaar door de controller of boekhouder van huurder worden gecontroleerd en worden berekend aan de hand van de door huurder in het betreffende boekjaar gerealiseerde omzet in het gehuurde conform de in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten.

**4.11** Teneinde verhuurder in staat te stellen de omzethuurprijs vast te stellen, zal huurder binnen **[aantal invullen]** maanden na afloop van ieder boekjaar de betreffende omzetgegevens aan verhuurder verstrekken.

**4.12** Partijen komen overeen en stellen vast dat de administratie van huurder bij het vaststellen van de omzethuurprijs bepalend zal zijn.

**4.13** Verhuurder zal binnen [aantal invullen] maanden na ontvangst van de door huurder verstrekte gegevens de omzethuurprijs over het voorgaande boekjaar vaststellen en huurder daarvan schriftelijk in kennis stellen.

**4.14** In het geval huurder bij aanvang of bij het einde van de huurovereenkomst geen volledig boekjaar zijn bedrijf in het gehuurde heeft geëxploiteerd zal de omzethuurprijs voor dat onvolledige boekjaar pro rata worden berekend aan de hand van de door huurder gerealiseerde omzet in het gehuurde gedurende dat onvolledige boekjaar.

**4.15** Huurder is in verband met de vaststelling van de omzethuurprijs verplicht om haar volledige medewerking te verlenen. Enkel de (register)accountant van verhuurder heeft in verband met de vaststelling van de omzethuurprijs dan wel de controle van de door huurder aangeleverde gegevens het recht op inzage op de daarvoor relevante administratie van huurder. Hiervoor dient verhuurder een schriftelijk verzoek in bij huurder onder vermelding van de naam van de (register)accountant.

**4.16** Verhuurder zal de omzetgegevens van huurder uitsluitend gebruiken ter vaststelling van de omzethuurprijs. Verhuurder zal deze gegevens uiterst vertrouwelijk behandelen en niet aan derden verstrekken of voor andere doeleinden dan ter vaststelling van de omzethuurprijs (laten) gebruiken. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel is verhuurder onmiddellijk een direct opeisbare boete aan huurder verschuldigd van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), onverminderd het recht van huurder om haar volledige schade als gevolg van deze tekortkoming van verhuurder op verhuurder te verhalen.

**4.17** Verhuurder is mede in verband met de overeengekomen omzethuurprijs verplicht gedurende de gehele duur van deze huurovereenkomst, naast tijdige en volledige nakoming van haar onderhoudsverplichting, te investeren in het gehuurde en het winkelcentrum, waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt, teneinde de bezoekersaantallen te verhogen.

**4.18** Partijen komen overeen en stellen vast zij gedurende de gehele duur van deze huurovereenkomst vast willen houden aan een huurprijs die gerelateerd wordt aan de door huurder in het gehuurde te realiseren omzet met dien verstande dat de huur nimmer minder dan € [bedrag invullen] en nimmer meer dan € [bedrag invullen] zal bedragen en dat partijen gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst onherroepelijk en ondubbelzinnig afstand doen van de mogelijkheid om een huurprijsaanpassing in de zin van artikel 7:303 BW of anderszins een huurprijsaanpassing te vorderen.

**4.19** Partijen komen voor wat betreft de uitsluiting van artikel 7:303 BW c.q. de uitsluiting van een huurprijsaanpassing op welke andere grond dan ook overeen en stellen vast dat deze uitsluiting niet ten nadele van huurder is, zodat geen sprake is van een afwijkend beding in de zin van artikel 7:291 BW dan wel dat ieder beroep van huurder op vernietiging van deze uitsluiting in strijd is met de redelijkheid en billijkheid.

**4.20** Partijen komen voor wat betreft de uitsluiting van artikel 7:303 BW c.q. de uitsluiting van een huurprijsaanpassing op welke andere grond dan ook overeen en stellen vast dat deze uitsluiting en de gevolgen daarvan reeds in deze overeenkomst zijn verdisconteerd waardoor een wijziging of ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:258 BW door partijen uitdrukkelijk is uitgesloten.

**4.21** Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

**4.22** 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 rechtsoptolger(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.

**4.23** Het boekjaar van huurder loopt van ..... tot en met .....

**4.24** Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de basishuurprijs 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 20.3 tot en met 20.5 van de algemene bepalingen. De huurindexering is gemaximeerd tot 2% per jaar.

**4.25.1** 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.

**4.25.2** 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.

**4.26.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de basishuurprijs;
- de over de basishuurprijs verschuldigde omzetbelasting of de hiervoor in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.26.2 en artikel 22.1 van de algemene bepalingen;
- de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- de promotiebijdrage met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

-

**4.26.2** 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.

**4.27** Per betaalperiode van ..... kalendermaand(en) bedraagt op de ingangsdatum:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| - de basishuurprijs                 | € |
| - 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 4.26.2 en artikel 22.1 van de algemene bepalingen.

**4.28** 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 .....

**4.29** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.27 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.

**4.30** 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.