HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website 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

de Gemeente Amstelveen, hierbij vertegenwoordigd door het Hoofd Projecten en Advies, M. Wilschut, hiertoe aangewezen krachtens het 'Mandaatbesluit ambtelijke organisatie gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2023', zoals dit is vastgesteld op 20 december 2022 door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Amstelveen en is gepubliceerd op 30 december 2022, mede gelet op het bepaalde in artikel 160 en 171 van de Gemeentewet en titel 10.1 van de Algemene Wet Bestuursrecht, op grond waarvan de door de gemeente aan het slot van deze overeenkomst vermelde datum als datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders geldt,

hierna te noemen 'verhuurder';

EN

naam huurder rechtspersoon,
gevestigd *adres huurder, postcode huurder* te *plaats huurder*,
ingeschreven in het handelsregister te *KvK-vestiging* onder nummer *KvK-nummer*,
vertegenwoordigd door *naam vertegenwoordiger huurder,* geboren te *geboorteplaats* op *geboortedatum,* ten deze handelend in zijn hoedanigheid van *functie vertegenwoordiger huurder*,

, hierna te noemen 'huurder',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

•

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte *omschrijving gehuurde bedrijfsruimte(*hierna 'gehuurde), gelegen aan de *objectadres, PC te Plaats*, kadastraal bekend *Gemeente kadastrale gemeente, sectie, nr.*, ter grootte van in totaal circa *totale bvo/vvo/anders in m²* m² **b.v.o./v.v.o./anders**[1)].
Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde 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 *bestemde gebruik*.

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)] Doorhalen wat niet van toepassing is.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt *zoveel als bouwkundig is toegestaan/m²*.
1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel/niet**[2)] 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", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 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.
2.3 *De verdeling van de kosten van onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde is nader aangegeven op de als bijlage 3 bij deze huurovereenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde kostenverdeling verhuurder/gemeente - huurder, de zogenaamde "kruisjeslijst". Eén en ander ter verduidelijking en/of in afwijking van artikelen 11.4 en 11.5 van de algemene bepalingen.*
2.4 *De kostenposten op de "kruisjeslijst" welke ten laste van huurder komen (zoals bekabeling data/telefoon e.d., geringe en dagelijkse reparaties, alsmede werkplekaansluitingen), zijn de verantwoordelijkheid van huurder. Indien ten laste van deze kostenposten werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd aan gebouwgebonden installaties, het casco van het gebouw of vaste wanden in het gebouw, zal huurder deze voor zijn rekening laten uitvoeren door verhuurder. Dit in afwijking van artikel 11.3 van de algemene bepalingen.*
2.5 *Indien hiertoe tijdens de looptijd van de huurovereenkomst aanleiding bestaat en/of in de praktijk blijkt dat een andere kostenverdeling moet worden gehanteerd, kunnen partijen deze lijst in onderling overleg aanpassen.*

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op *huuringangsdatum* en is aangegaan voor een periode van *huurtermijn in jaren* jaar en loopt tot en met *huureinddatum*.
3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door *huurder of verhuurder* in overeenstemming met artikel 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van *verlengingstermijn in jaren* jaar, derhalve tot en met *verlengingseinddatum*.
Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van *telkens 2e verlenging in jaren* jaar.
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 *in artikel 3.1 genoemde* huurperiode of, ingeval van een *verlengde* huurovereenkomst tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van *12* maanden.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, bijkomende kosten, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis *€ huur p.j. op jaarbasis* (zegge: *huur per jaar in letters Euro*).
4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder **wel/geen**[3)] omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

[2)] Doorhalen wat niet van toepassing is.
[3)] Doorhalen wat niet van toepassing is.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de 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 levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 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.
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van *boekjaar huurder van* tot en met *boekjaar huurder t/m*.
4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per datum jaarlijkse indexatie voor het eerst met ingang van 1ste datum indexatie aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 tot en met 17.3 van de algemene bepalingen of, ingeval van een jaarlijkse indexatie tussen 1 maart en 31 december, op basis van de wijziging van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In afwijking van de algemene voorwaarden zal één keer per jaar op 1 januari het voor dat volledige kalenderjaar geldende indexeringscijfer worden vastgesteld.
4.6 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.
4.7 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 plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.
4.8 De betalingsverplichting van de huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van *betaaltermijn in maanden* kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	*€*	*huurtermijnbedrag*
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	*€*	*voorschottermijnbedrag*
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	*€*	*BTW-termijnbedrag*
- *PM*% van de kale geindexeerde huurprijs wegens BTW derving verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)	*€*	*P.M.*
- BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid BTW van de stichtingskosten van het gehuurde. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per *PM* als gevolg van het aflopen van de herzieningsperiode. Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.	*€*	*P.M.*
totaal	*€*	*totaaltermijnbedrag*

(zegge: *totaaltermijn bedrag in letters Euro*).
4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van *1ste betaalperiode van* tot en met *1ste betaalperiode t/m* en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag *€ 1ste betaalperiodebedrag*. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op *datum voldoen 1ste huurbetaling*.
4.10 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.
4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.12 *Betaling kan geschieden door overschrijving op rekeningnummer NL 45 BNGH 0285 1094 13 ten name van Centrale Administratie Amstelveen onder vermelding van 'huur objectadres + betaaltermijn'.*

Kosten van levering van zaken en diensten
5.1 Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
opsomming levering van zaken en diensten of n.v.t..
5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden
6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van *€ waarborgsom* (zegge*: waarborgsom in letters*).
6.2 Over de waarborgsom wordt *geen* rente vergoed.

Beheerder
7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op *Gemeente Amstelveen, afdeling Projecten en Advies, team Vastgoed, Laan Nieuwer-Amstel 1, 1182 JR Amstelveen (correspondentieadres: 4, 1180 BA Amstelveen), telefoon: (020) 540 doorkiesnr. tel.*.
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.

Asbest/Milieu
8 Aan verhuurder is niet bekend / **aan huurder is bekend**[4)] 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.

Bijzondere bepalingen
9.1 In aanvulling op artikel 4.5 heeft verhuurder telkens na ommekomst van een huurperiode van 5 (vijf) jaar, voor het eerst per **datum eerste huurprijsherziening**, de mogelijkheid een nieuwe huurprijs vast te stellen op basis van de dan gehanteerde (marktconforme) huurprijzen van soortgelijke objecten. Wanneer partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de nieuwe huurprijs, wordt die vastgesteld door een door partijen te benoemen deskundige. De kosten van de deskundige worden door ieder der partijen voor de helft gedragen. De uitkomst van het deskundigen-advies is bindend.
9.2 Indien de huurprijs overeenkomstig artikel 9.1 opnieuw is vastgesteld vindt de eerstvolgende indexering van de huurprijs plaats 1 (één) jaar nadat de nieuwe vastgestelde huurprijs is ingegaan, onder toepassing van het gestelde in artikelen 17.1 tot en met 17.3 van de algemene bepalingen.
9.3 In afwijking van de algemene voorwaarden zal één keer per jaar op 1 januari het voor het volledige kalenderjaar geldende indexeringscijfer worden vastgesteld.
9.4 In aanvulling op artikel 8 van de algemene bepalingen is het huurder niet toegestaan hennep te kweken, hennepplanten voorhanden te hebben en/of in verdovende middelen te handelen in/op het gehuurde, dan wel andere activiteiten te verrichten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet, of anderszins.
9.5 Activiteiten die betrekking hebben op misdrijven en/of hennep zijn dermate ernstig, dat dit op grond van artikel 6:265 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst en een ontruiming van het gehuurde rechtvaardigt. De verhuurder heeft bij wanprestatie zijdens huurder recht op vergoeding van schade, kosten en rente. De vergoeding omhelst mede al het verlies aan inkomsten die verhuurder heeft gemaakt en nog zal maken als gevolg deze wanprestatie.
9.6 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn bij calamiteiten altijd direct gerechtigd het gehuurde te betreden en zijn in ieder geval tweemaandelijks gerechtigd het gehuurde te inspecteren voor onderhoud en/of andere onregelmatigheden.
9.7 In afwijking van artikel 12.2 van de algemene bepalingen behoeft huurder ook voor veranderingen en/of toevoegingen die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

Ontbindende voorwaarden
10.1 Indien deze huurovereenkomst in rechte wordt betwist in het kader van het Didam-arrest en bij gerechtelijk uitspraak wordt vastgesteld dat deze verhuring onrechtmatig is, behoud verhuurder zich het recht voor om deze huurovereenkomst zonder verdere gerechtelijke tussenkomst en zonder enige vorm van vergoeding te ontbinden.
10.2 Indien deze huurovereenkomst conform sub 1 wordt ontbonden dient huurder het gehuurde binnen 1 maand na de gerechtelijke uitspraak geheel ontruimd op te leveren aan verhuurder.

[4)] Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

10.3 ‘Gemeente Amstelveen kan, zonder enige aanmaning of ingebrekestelling, met onmiddellijke ingang buiten rechte de huurovereenkomst door middel van een aangetekend schrijven ontbinden, indien huurder (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt of hem (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend, huurder zijn faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard, de onderneming van huurder wordt geliquideerd, huurder zijn activiteiten als kinderopvangorganisatie staakt, op een aanmerkelijk deel van het vermogen van huurder beslag wordt gelegd, huurder een fusie of splitsing aangaat of wordt ontbonden, dan wel huurder anderszins niet langer in staat moet worden geacht de verplichtingen uit de huurovereenkomst na te kunnen komen.’
10.4 Indien de in deze huurovereenkomst opgenomen overeengekomen punten niet worden nagekomen behoudt verhuurder zich het recht voor om deze om deze huurovereenkomst zonder verdere gerechtelijke tussenkomst en zonder enige vorm van vergoeding te ontbinden.

Aldus opgemaakt en ondertekend in *twee*voud

plaats *Amstelveen* datum	plaats datum
DE BURGEMEESTER VAN AMSTELVEEN, namens deze,	
..... (handtekening verhuurder) *M. Wilschut* *hoofd Projecten en Advies*	..... (handtekening huurder) *naam huurder rechtspersoon* *naam vertegenwoordiger huurder*

Bijlagen:[5)]
1) plattegrond/tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
2) proces-verbaal van oplevering
3) kostenverdeling verhuurder/gemeente – huurder, de zogenaamde kruisjeslijst
4) uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel huurder
5) energielabel
6) algemene bepalingen

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.

Handtekening(en) huurder(s):

[5)] Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen