HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

in de zin van artikel 7:230a BW (V003435 en V003481)

ONDERGETEKENDEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Den Haag**, gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende te Spui 70, 2511 BT 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27370927, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ***, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, bevoegd krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht, bij besluit de dato 22 december 2023, kenmerk DSO/10662025, hierna te noemen: hierna te noemen: '**Gemeente**' of '**verhuurder**';

EN

1. *** hierna te noemen: '**huurder**'.

Gemeente respectievelijk verhuurder en huurder hierna samen te noemen: '**partijen**'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- dat verhuurder eigenaar is van het pand Paviljoensgracht 20 te Den Haag, hierna te noemen het pand;
- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, de ruimten B.04 en B.05 op de begane grond, ter grootte van in totaal ca. 169,23 m² (151,10 m² + 18,13 m² toeslag voor algemene ruimte), van het pand gelegen aan Paviljoensgracht 20 te Den Haag, welke ruimten op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening zijn aangeduid als respectievelijk ruimte 0.15 (B.04) en ruimte 0.16 (B.05);
- dat de ruimten B.04 en B.05 op de begane grond zullen worden gebruikt ten behoeve van ***;
- In het kader hiervan is door de gemeente een procedure uitgevoerd conform de regels van het Didam-arrest die is afgerond per ***. De uitkomst van deze procedure betreft dat de gemeente gerechtigd is deze onderhavige overeenkomst aan te gaan met huurder;
- dat het gehuurde deel uitmaakt van het (atelier)verzamelgebouw aan de Paviljoensgracht 20-24;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de ruimten B.04 en B.05 op de begane grond van het pand gelegen aan de Paviljoensgracht 20 te Den Haag, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie I, nummer 1151 (ged.), groot circa ca. 169,23 m² (151,10 m² + 18,13 m² toeslag voor algemene ruimte)**,** zoals nader is aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's, hierna te noemen: **'het gehuurde'**. 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 ***.

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 zoveel als bouwkundig is toegestaan. Op verzoek van huurder stelt verhuurder de gegevens hieromtrent beschikbaar aan huurder.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **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.
1.7 Huurder is verplicht het gehuurde gedurende de gehele looptijd van deze huurovereenkomst te gebruiken overeenkomstig de omschreven bestemming in artikel 1.2.

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 3 juni 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 11/2025, hierna te noemen: "**algemene bepalingen**". De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als **bijlage 3** bij deze huurovereenkomst gevoegd.
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 is aangegaan voor de duur van vijf (5) jaar, ingaande op ******* (hierna te noemen: **'ingangsdatum'**) en lopende tot en met *****.** Het genot van het gehuurde wordt vanaf de ingangsdatum door verhuurder aan huurder verschaft. Vanaf de ingangsdatum draagt huurder het risico van het gehuurde en komen de baten en lasten voor rekening van huurder.
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 artikelen 3.3 en 3.6 voortgezet voor een aansluitende periode van vijf (5) jaar, derhalve tot en met *******. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens één (1) jaar, behoudens opzegging conform de hierna vermelde artikelen 3.3 en 3.6.
3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de lopende huurperiode, of ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van zes (6) maanden. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste zes (6) maanden tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Partijen kunnen de huurovereenkomst tussentijds opzeggen met inachtneming van de termijn van één (1) maand in geval sprake is van:
- bedrijfsbeëindiging waardoor huurder geen belang meer heeft bij het huren van het gehuurde; onder 'bedrijfsbeëindiging' wordt in deze huurovereenkomst niet enkel bedrijfsbeëindiging als gevolg van opheffing bedoeld, maar tevens de situatie waarin huurder de exploitatie van het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurder tijdelijk of permanent heeft gestaakt;

3.5 Verhuurder kan deze huurovereenkomst per direct opzeggen zonder dat een opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen in het geval dat:
- huurder wordt toegelaten tot de schuldsaneringsregeling zoals opgenomen in de Faillisementswet;
- huurder surseance van betaling wordt verleend;
- huurder in staat van faillissement komt te verkeren;
- huurder anderszins niet in staat moet worden geacht zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst na te komen;

3.6 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, nutsvoorzieningen, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 6.769,20 (zegge zesduizend zevenhonderdnegenenzestig euro en twintig eurocent)**
4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder [**wel/geen**] 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 is. Het gestelde in artikel 21

van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
*****4.3** 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.
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.
*****4.3 ***4.4** Het boekjaar van huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.
*****4.4 ***4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2028 aangepast met:
Een aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats 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 aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste 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. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die 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. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
*****4.5 ***4.6** Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
*****4.6 ***4.7** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt.
*****4.7 ***4.8** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, wordt bepaald overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat verhuurder **wel** omzetbelasting in rekening brengt over vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend.
*****4.9 ***4.10** Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.7/4.8 en 4.9/4.10 kan een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 18 respectievelijk 19 van de algemene bepalingen. Partijen kiezen ervoor om wel/geen systeem van voorschotbetalingen toe te passen,
[4.10 ***4.11**. De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van één (1) kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

-	de huurprijs	€ 564,10
-	*** de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ ***
-	het voorschot op de vergoedingen inzake leveringen nutsvoorzieningen als bedoeld in artikel 5.1 inclusief omzetbelasting	€ 265,00
-	het voorschot op de vergoedingen inzake servicekosten als bedoeld in artikel 6.1 inclusief omzetbelasting	€ 250,00
	totaal	€ ***

zegge: ***

[*4.11 ***4.12]** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van *** tot en met *** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € ***
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op ***.
[*4.12 ***4.13]** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als hiervoor weergegeven 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.
Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze huurovereenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L																			

Tenaamstelling bankrekening: ***

4.13 Tenzij nadrukkelijk anders bepaald, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.14 Een openstaande factuur kan ingevolge artikel 6:29 van het Burgerlijk Wetboek, uitsluitend na schriftelijke toestemming van verhuurder, in termijnen worden betaald. Het aantal termijnen en de hoogte van elke betalingstermijn wordt in overleg met huurder door verhuurder vastgesteld. Bij de behandeling van een verzoek om een betalingsregeling kan verhuurder van huurder verlangen dat hij gegevens overlegt met betrekking tot diens inkomen of vermogen ter onderbouwing van diens betalingsonmacht of diens betalingscapaciteit.

Nutsvoorzieningen
5.1 Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende nutsvoorzieningen verzorgd:
- stadsverwarming (transport, verbruik, vastrecht en meting);
- elektra (transport, verbruik, vastrecht en meting) ten behoeve van de algemene/centrale ruimtes en centrale voorzieningen (waaronder warmte installatie, hydrofoorinstallatie / brandpompinstallatie, noodverlichting, brandveiligheids- en ontruimingsinstallatie, etc.) van het pand;
- water (transport, verbruik, vastrecht en meting).

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van nutsvoorzieningen naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Servicekosten
6.1 Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende prestaties, waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht, verzorgd:
- Het onderhoud en de periodieke controle van de gebouwgebonden installaties waaronder:
  - Verwarmingsinstallaties;
  - Luchtbehandelingsinstallaties;
  - Hydrofoorinstallatie / Brandpompinstallatie / Vuilwaterpompinstallatie;
  - Liftinstallatie;
  - Alarminstallatie;
  - Centrale toegangsdeuren;
  - Intercominstallatie;
  - Noodverlichting-, brandveiligheid-, ontruimingsinstallatie, alsmede de taken van de Opgeleid Persoon Brandmeldinstallaties (OP);
  - Etc.;
- Abonnementen voor de gebouwgebonden installaties (waaronder meldkamer en alarmopvolging van de brandmeldinstallatie, sim kaart brandmeldinstallatie, etc.);
- Periodieke controle van de eventuele brandslaghaspels en/of brandblussers, inclusief het vervangen van onderdelen en materialen die op basis van keuring of slijtage moeten worden vernieuwd;
- Onderhoud, storingen en reparaties c.q. herstellingen in algemene ruimtes;
- Periodiek dakonderhoud;
- Schoonmaak van regengoten;
- Glasbewassing aan de buitenzijde;
- Schoonmaakkosten algemene ruimte;

- (Abonnement)kosten Techem ten behoeven van het warmte verdeelsysteem;
- 5% administratiekosten over de kosten van nutsvoorzieningen en servicekosten.

6.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met huurder de in artikel 6.1 genoemde levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden
7. Huurder heeft geen verplichting tot het stellen van zekerheid met betrekking tot deze huurovereenkomst.

Beheerder
8. Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:
ATRIUM Vastgoedmanagement BV
Postbus 61172
2506 AD 's-Gravenhage
telefoon 070-3248400 (09:00 tot 16:00 uur maandag t/m vrijdag)
emailadres technische dienst: servicedesk@atrium-vgm.nl

Buiten kantoortijden kan huurder voor technische spoedeisende zaken ook het reguliere nummer bellen om doorverbonden te worden naar onze storingsdienst.

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.
De huuropzegging moet tevens aan de verhuurder worden gezonden.

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

Asbest/Milieu
10.1 Aan verhuurder is niet 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.
10.2 Aan verhuurder is niet 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.

Vergunningen
11. Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze huurovereenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze huurovereenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Oplevering bij beëindiging
12. Na het beëindigen van deze huurovereenkomst dient huurder, tenzij er sprake is van een door verhuurder geaccepteerde contractsovername, voor zijn rekening en risico het gehuurde in kale staat, bezemschoon en leeg op te leveren in een staat welke overeenkomt met de staat waarin het gehuurde verkeerde ten tijden van de aanvang van deze huurovereenkomst en zoals beschreven het proces-verbaal van oplevering. Bij beëindiging van deze huurovereenkomst zal verhuurder het gehuurde inspecteren. Indien de oplevering niet of niet naar behoren is geschied, is verhuurder toegestaan dit alsnog voor rekening en risico van huurder (doen) uitvoeren.

Aansprakelijkheid
13. Huurder is aansprakelijk voor alle schade die verhuurder en derden lijden als gevolg van een niet goede of niet tijdige uitvoering van deze huurovereenkomst. Hieronder is mede begrepen de aansprakelijkheid van verhuurder op grond van art. 6:174 van het Burgerlijk Wetboek (behoudens grove schuld of opzet van verhuurder).

Bijzondere bepalingen[1]

14.1 Het is huurder niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Gemeente rechten uit deze huurovereenkomst over te dragen. Het is niet toegestaan deze huurovereenkomst in onderhuur te geven dan wel in gebruik te geven of de eventuele opstallen (deels) te verhuren dan wel in gebruik te geven aan derden.

14.2 Indien huurder de rechten en plichten uit deze huurovereenkomst door middel van contractsovername wenst over te dragen aan een derde, dient huurder ten minste drie maanden voor de gewenste overdrachtsdatum een schriftelijk verzoek in te dienen bij Gemeente. Gemeente is niet verplicht medewerking te verlenen aan een dergelijke contractsovername en een eventuele overdracht vindt alleen doorgang als op de gewenste ingangsdatum alle huurpenningen zijn voldaan.

14.3 Huurder is verplicht gedurende de gehele huurperiode zorg te dragen voor een inboedelverzekering die minimaal dekking biedt tegen schade door brand, storm, waterschade, diefstal en vandalisme. Verhuurder draagt zorg voor een opstalverzekering.

14.4 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde, worden verhaald op huurder.

14.5 Wordt de huurovereenkomst door enig toedoen van huurder door tussenkomst van de rechter ontbonden, dan wordt de daardoor na de ontruiming ontstane schade, uit welke hoofde dan ook, vastgesteld op een bedrag gelijk aan minimaal vier maanden van de laatst betaalde huurprijs te vermeerderen met BTW en servicekosten, één en ander onverminderd het recht van verhuurder om volledige schadevergoeding te vorderen voor zover de geleden schade het hiervoor vastgestelde bedrag overtreft. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

14.6 Huurder zal bij beëindiging van de huurovereenkomst jegens verhuurder geen enkele aanspraak op vergoeding en/of schadeloosstelling van welke aard ook kunnen doen gelden. Huurder zal tegenover verhuurder evenmin rechten kunnen doen gelden op vervangende bedrijfsruimte.

14.7 Huurder is verplicht eventuele voorschriften die door gemeente of andere overheden en/of instanties (waaronder het bevoegd gezag) op grond van, onder meer, milieuwet- en regelgeving zijn uitgevaardigd met betrekking tot het gebruik van het gehuurde, stipt na te komen. Indien de naleving van deze voorschriften tot gevolg heeft dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, is geen sprake van een gebrek in de zin van de wet.

14.8 Door verhuurder wordt aan huurder geen concurrentiebescherming, in welke vorm dan ook, geboden. Verhuurder zal derhalve nimmer door huurder aansprakelijk gesteld kunnen worden met betrekking tot kwesties waarbij concurrentie en/of mededinging, in hoe geringe mate dan ook, een rol spelen. De aantasting, beperking en/of wijziging van de concurrentiepositie van huurder levert geen gebrek in de zin van de wet op.

14.9 Huurder is gerechtigd, na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van verhuurder, om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst aanpassingen c.q. wijzigingen in het gehuurde aan te brengen, mits deze veranderingen niet structurele onderdelen van het gehuurde betreffen, zoals het (ver)plaatsen van scheidingswanden, het aanbrengen/vervangen van vloerbedekking e.d. Eventueel onderhoud, aanpassingen, reparatie, vervanging en/of verwijdering van deze zaken komen voor rekening en risico van huurder. Aanpassingen door huurder van structurele bouwkundige en/of (elektro) technische aard zijn niet toegestaan zonder expliciete voorafgaande schriftelijke goedkeuring van verhuurder. Hieronder wordt onder meer begrepen, maar is niet beperkt tot, aanpassingen aan de gevel, het dak, vloeren en (dragende) muren in en om het gehuurde. Aanpassingen die (het gebruik van) de technische installaties in het gehuurde kunnen beïnvloeden zijn eveneens niet toegestaan zonder voorafgaande expliciete schriftelijke toestemming van verhuurder. De in overeenstemming met dit artikel door verhuurder goedgekeurde wijzigingen ten aanzien van het gehuurde worden achteraf aan deze huurovereenkomst gehecht als bijlage.

14.10 In aanvulling op artikel 6 van deze huurovereenkomst brengt verhuurder over de servicekosten een administratie- en beheervergoeding van vijf procent (5%) in rekening. Deze vergoeding wordt meegenomen bij de jaarlijkse afrekening van de servicekosten. Verhuurder is gerechtigd het percentage van de administratie- en beheervergoeding aan te passen.

Alle belastingen, heffingen en overige lasten die direct verband houden met het gebruik van het

---

[1] *) Indien na afronding van de openbare aanbiedingsprocedure blijkt dat de winnende inschrijver c.q. beoogde huurder evenementen wenst te organiseren in het gehuurde worden de artikelen 14.15-4.18 in de met huurder af te sluiten huurovereenkomst opgenomen.

gehuurde komen voor rekening van huurder. Hieronder worden onder meer verstaan, doch niet uitsluitend, de onroerendezaakbelasting (gebruikersdeel), rioolheffing, afvalstoffenheffing, waterschapslasten en overige door of vanwege de overheid opgelegde heffingen die voortvloeien uit het gebruik van het gehuurde. Verhuurder is gerechtigd de door hem betaalde bedragen ter zake van deze belastingen en heffingen aan huurder door te berekenen via de jaarlijkse afrekening van de servicekosten, dan wel afzonderlijk tussentijds in rekening te brengen, indien en zodra deze kosten aan verhuurder worden opgelegd of door hem verschuldigd zijn geworden.
14.11 Huurder kan het eigen energieverbruik monitoren via een digitale omgeving, thans de Mijn TED-omgeving. Verhuurder verstrekt huurder de benodigde inloggegevens om toegang te verkrijgen tot deze omgeving.
14.12 Ten aanzien van de geluidsoverlast naar de aansluitende bedrijfsruimten mogen de activiteiten in het gehuurde het equivalente geluidsniveau van 70 dB(A) niet overschrijden.
14.13 Huurder erkent dat zich in het gehuurde een algemene hoofdmeterkast (inclusief hoofdelektrameter) bevindt die mede ten behoeve van het gehele pand Paviljoensgracht 20-24 wordt gebruikt. Huurder is gehouden te gedogen dat de naastgelegen huurder (thans The Grey Space), alsmede door verhuurder aangewezen personen, het gehuurde betreden voor toegang tot de meterkast, uitsluitend voor zover dit noodzakelijk is voor het verhelpen van een storing of onderbreking in de elektriciteitsvoorziening. Ten behoeve van deze toegang beschikt de naastgelegen huurder (thans The Grey Space) over een sleutel van het gehuurde, welke uitsluitend mag worden gebruikt voor het bereiken van de meterkast in de in dit artikel genoemde situaties. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat de meterkast te allen tijde vrij en onbelemmerd bereikbaar is en dat geen goederen worden geplaatst die de toegang kunnen hinderen.
14.14 Het gehuurde wordt aan huurder verhuurd in casco staat, inclusief de gebouwgebonden installaties. In het gehuurde bevinden zich diverse zaken (waaronder kasten, werkbank en pantry) die door de voormalige huurder zijn achtergelaten. Deze zaken maken geen onderdeel uit van het gehuurde. De betreffende zaken zijn vastgelegd in de bijlage “foto’s van achtergelaten zaken”, behorend bij het proces-verbaal van oplevering (**bijlage 2**).
Huurder aanvaardt de genoemde zaken in de staat waarin deze zich bij aanvang van de huur bevinden, zonder enige garantie of verplichting van verhuurder ten aanzien van kwaliteit, functionaliteit, veiligheid of geschiktheid voor gebruik. Alle onderhouds-, herstel- en vervangingswerkzaamheden met betrekking tot deze achtergelaten zaken komen volledig voor rekening en risico van huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor gebreken of schade die voortvloeit uit het gebruik of de aanwezigheid van deze zaken. Bij beëindiging van de huurovereenkomst dient huurder de achtergelaten zaken op eigen kosten te verwijderen en het gehuurde in oorspronkelijke casco staat op te leveren.
[*optioneel: *14.15*** *Indien huurder publieke evenementen in het gehuurde organiseert, dient huurder ervoor zorg te dragen dat bezoekers het gehuurde betreden via de eigen toegangsdeur van het gehuurde aan de achterzijde van het pand en niet via de hoofdingang van het pand. Tevens dient huurder ervoor zorg te dragen dat de bezoekers zich niet begeven in de algemene verkeersruimten en de ruimtes die aan andere huurders ter beschikking zijn gesteld.*
14.16 *Indien huurder publieke evenementen wenst te organiseren in het gehuurde, dient huurder vooraf afstemming te zoeken met de huurder van de aangrenzende bedrijfsruimte teneinde geluidsoverlast, hinder en conflicten in de programmering zoveel mogelijk te voorkomen. Het is huurder niet toegestaan publieke evenementen in het gehuurde te organiseren of te laten plaatsvinden zonder dat de daarvoor vereiste meldingen zijn gedaan en alle benodigde vergunningen en toestemmingen zijn verleend.*
14.17 *Het is huurder uitsluitend toegestaan publieke evenementen te organiseren waarbij maximaal vijftig (50) bezoekers gelijktijdig in het gehuurde aanwezig zijn. Huurder dient er te allen tijde voor zorg te dragen dat dit maximum niet wordt overschreden. Indien op grond van publiekrechtelijke voorschriften, vergunningen of aanwijzingen van bevoegde instanties een lager maximum aantal bezoekers geldt, is huurder gehouden dit lagere maximum in acht te nemen.*
14.18 *Indien huurder een publiek evenement wenst te organiseren waarbij meer dan vijftig (50) bezoekers gelijktijdig aanwezig zullen zijn, is dit uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder zal een dergelijk verzoek slechts in behandeling nemen indien huurder aantoont dat de huurder van de aangrenzende bedrijfsruimte met het evenement heeft ingestemd en alle eventueel vereiste vergunningen, toestemmingen en meldingen zijn verkregen. Aan de toestemming van verhuurder kunnen nadere voorwaarden worden verbonden*.**]**

15 Wet Bibob
15.1 Op deze huurovereenkomst is de Wet Bibob, de daarop gebaseerde regelgeving en de beleidslijn Bibob van Gemeente (Regeling Bibob Den Haag 2021) dienovereenkomstig van

toepassing. Door ondertekening verklaart huurder kennis te hebben genomen van deze regelgeving en daarmee bekend te zijn.
15.2 Gemeente kan de huurovereenkomst, voor zover nodig na tussenkomst van de rechter, opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover uit het onderzoek dat is verricht in het kader van de Wet Bibob blijkt dat:

a) Er sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat het gehuurde mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b) Er sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat in of met het gehuurde mede strafbare feiten zullen warden gepleegd;
c) Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat huurder in relatie staat tot strafbare feiten;
d) Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter aangaan van deze huurovereenkomst en/of het gehuurde een strafbaar feit is gepleegd;
e) Huurder de vragen die hem door Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, niet volledig en naar waarheid heeft beantwoord en/of huurder de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, niet volledig en naar waarheid heeft beantwoord.

15.3 De begrippen 'ernstig gevaar', 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten', in relatie staan tot' en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze huurovereenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
15.4 Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

16 Rechts- en forumkeuze
16.1 Ieder geschil tussen partijen ter zake van deze huurovereenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
16.2 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Domicilie
17.1 Vanaf de ingangsdatum van deze huurovereenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres: *** ***.
17.2 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst dienen te worden gericht aan het adres: postbus 16460, 2500 BL Den Haag of door via het e-mailadres Centralevastgoedorganisatie@denhaag.nl.

Slotbepalingen
18.1 De bepalingen van deze huurovereenkomst laten de rechten van partijen op grond van de wet onverlet, tenzij daarvan uitdrukkelijk afgeweken is.
18.2 Wijzigingen of aanvullingen op de huurovereenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen of vastgelegd.
18.3 Indien een bepaling van deze huurovereenkomst nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar blijkt te zijn, dan heeft dat geen gevolgen voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van de overeenkomst. Indien het voornoemde zich voordoet, zullen partijen nader onderhandelen over vervanging van de betreffende bepaling door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht als mogelijk benadert.
18.4 Geen artikel in deze huurovereenkomst zal ten nadele van de partij worden uitgelegd uitsluitend vanwege het feit dat die partij verantwoordelijk was voor het opstellen van het betreffende artikel.
18.5 De inhoud en strekking van het bepaalde in de overwegingen maakt deel uit van deze huurovereenkomst. De kopteksten boven de artikelen hebben geen zelfstandige betekenis.

-Handtekeningenpagina volgt-

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, …….. 2027

verhuurder, huurder

_____ _____

Afzonderlijke handtekening van huurder 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 huurder:

Bijlagen:
1. tekening van het gehuurde;
2. proces-verbaal van oplevering (later toe te voegen);
3. algemene bepalingen;
4. Didam-publicatie.