PATRIMONIUM

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte niet ex artikel 7A:1624 BW
op basis van het model door de Raad voor Onroerende Zaken in augustus 1994 vastgesteld.

Ondergetekenden:

Woningstichting Patrimonium
gevestigd te Karspeldreef 2, 1101 CJ te Amsterdam-Zuidoost,
hierna te noemen "verhuurder"
vertegenwoordigd door de 5.1,2,e op diens beurt rechtsgeldig
vertegenwoordigd door de 5.1,2,e

en

De Vreng Horeca B.V.
Gevestigd te 5.1,2,e 5.1,2,e Amsterdam
hierna te noemen "huurder"
ingeschreven in het Handelsregister te Amsterdam
vertegenwoordigd door de heer 5.1,2,e

komen het volgende overeen:

HET GEHUURDE, BESTEMMING, GEBRUIK

1.1. Deze huurovereenkomst heeft betrekking op de circa 121 m² bruto bedrijfsruimte en de bij behorende woning, hierna "het gehuurde" genoemd, plaatselijk bekend: Postjesweg 7-hs te Amsterdam, en nader aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening en/of omschrijving van het gehuurde, die deel uitmaakt van deze overeenkomst.

1.2. Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als cafébedrijf en de woning uitsluitend als woonruimte.

1.3. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

1.4. Huurder zal de vloer(en) niet hoger belasten dan bouwtechnisch maximaal toelaatbaar is.

VOORWAARDEN

2.1. Van deze overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte niet ex artikel 7A:1624 BW, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's Gravenhage op 18 augustus 1994 en aldaar ingeschreven onder nummer 138/1994, hierna te noemen "algemene bepalingen". De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.

5.1,2,e

Paraaf verhuurder: 5.1,2,e

paraaf huurder: 5.1,2,e

PATRIMONIUM

2.2. De in 2.1 bedoelde bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

DUUR, VERLENGING EN OPZEGGING

3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van vijf jaar, ingaande op 1 juli 1999 en alzo lopende tot en met 30 juni 2004.

3.2. Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar, derhalve tot en met 30 juni 2009, deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens vijf jaar.

3.3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste twaalf kalendermaanden.

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

3.5. Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst is mogelijk in een omstandigheid als genoemd in 7 van de algemene bepalingen.

BETALINGSVERPLICHTING, BETAALPERIODE

4.1. De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- de over deze huurprijs verschuldigde omzetbelasting dan wel een daarmee overeenkomend bedrag als bedoeld onder 5, overeenkomstig en met inachtneming van 15.2 en 15.3 van de algemene bepalingen, althans indien partijen een met omzetbelasting belaste huurprijs zijn overeengekomen.

4.2. De huurprijs bedraagt op jaarbasis *f* 5.1,1,c
(Zegge: :twintigduizend gulden)

4.3. De huurprijs wordt jaarlijks op 1 juli, voor het eerst op 1 juli 2000, en zo vervolgens aangepast overeenkomstig 4.1 tot en met 4.3 van de algemene bepalingen.

Paraaf verhuurder:

5.1,2,e

paraaf huurder:

5.1,2,e

PATRIMONIUM

4.4. Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 4.3 is elk der partijen bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de markt te verlangen. Die aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van 1 juli 2004 en vervolgens steeds na een periode van tenminste vijf jaar na de laatste huurprijsaanpassing aan de markt. Indien een partij van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt hij de andere partij daarvan door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst, in kennis uiterlijk twaalf kalendermanden maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan. Wanneer partijen binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving niet tot overeenstemming over de huurprijsaanpassing aan de markt zijn gekomen, is het gestelde in 4.6 van de algemene bepalingen van toepassing.

4.5. De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 12 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.6. De door huurder te verrichten betalingen aan verhuurder zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in achtereenvolgende betaalperiode(n) als weergegeven in 4.7 en moeten vóór of op de eerste dag van de periode, waarop de betalingen betrekking hebben, volledig zijn voldaan.

4.7. Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt

- huurprijs ƒ 5.1,1,c
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten ƒ 0,00
- zodat huurder in totaal heeft te voldoen ƒ 5.1,1,c

(Zegge: 5.1,1,c)

Te vermeerderen met omzetbelasting of een daarmee overeenkomend bedrag (zie: 15.2 algemene bepalingen) althans indien partijen een met omzetbelasting belaste huur zijn overeengekomen.

4.8. Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaalperiode betrekking op de maand juli en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag 5.1,1,c exclusief omzetbelasting, danwel een daarmee overeenkomend bedrag overeenkomstig artikel 5 en met inachtneming van 15.2 en 15.3 van de algemene bepalingen. Huurder zal dit bedrag inclusief de daarover in rekening gebrachte omzetbelasting danwel een daarmee overeenkomend bedrag overeenkomstig en met inachtneming van 15.2 en 15.3 van de algemene bepalingen voldoen vóór of op 1 juli 1999.

Paraaf verhuurder: 5.1,2,e

paraaf huurder: 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

PATRIMONIUM

OMZETBELASTING

5.1. Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting: Huurder is over de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten omzetbelasting verschuldigd. Bij belaste verhuur geldt dit ook voor de huurprijs: De omzetbelasting wordt door verhuurder in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.

5.2. Partijen komen overeen dat verhuurder aan huurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

5.3. Indien is overeengekomen dat omzetbelasting over de huurprijs in rekening zal worden gebracht, verleent huurder bij deze onherroepelijk volmacht aan verhuurder en diens rechtsopvolger(s) om mede namens hem(n) een verzoek als bedoeld in artikel 11, lid 1 sub 5-o van de Wet op Omzetbelasting 1968 (optieverzoek tot belaste verhuur) in te dienen. Desgevraagd zal hij dit verzoek binnen 14 dagen nadat hij het daartoe van verhuurder heeft ontvangen medeondertekenen en weer in het bezit van verhuurder stellen.

LEVERINGEN EN DIENSTEN

6. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen: n.v.t.

BANKGARANTIE

7. Het bedrag van de onder 8.1 van de algemene bepalingen bedoelde bankgarantie bedraagt n.v.t.

BEHEERDER

8. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: verhuurder.

BIJZONDERE BEPALINGEN

9.1. a. In aanvulling op het bepaalde in 3.1 van de algemene bepalingen gestelde geldt inzake de onderhuur, het navolgende: ongeacht of verhuurder toestemming heeft gegeven blijft huurder, onverminderd de aansprakelijkheid van derden, hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Huurder draagt er zorg voor, dat derden die huur- of gebruiksrechten verkrijgt, ook de uit de huurovereenkomst voor een huurder of gebruiker voortvloeiende aansprakelijkheden aanvaarden.

b. Een door verhuurder gegeven toestemming is éénmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

c. Verhuurder is gerechtigd om aan zijn toestemming tot onderverhuur voorwaarden te verbinden.

Paraaf verhuurder: 5.1,2,e

paraaf huurder: 5.1,2,e

PATRIMONIUM

9.2. Huurprijsverhoging

In plaats van 4.1 van de algemene bepalingen geldt inzake de huurprijsverhoging het navolgende:

De huurprijs zal jaarlijks na verloop van telkens een huurjaar, voor het eerst op 1 juli 2000, worden herzien op basis van de stijging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-Werknemers Laag, zoals dit cijfer door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zal worden vastgesteld op de meest recente tijdbasis, een en ander door de dan geldende huurprijs te vermenigvuldigen met een factor waarvan:

- de teller gelijk is aan het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarin de huurprijs aan de hand van het bepaalde in dit artikel wordt berekend;
- de noemer gelijk is aan het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar, dat weer voorafgaat aan het eerstgenoemde kalenderjaar.

Indien aldus per een datum in het kalenderjaar X wordt geïndexeerd, wordt de nieuwe huurprijs:

indexcijfer voor kalenderjaar x-1
_____x de dan geldende huur

indexcijfer voor kalenderjaar x-2

Indien te eniger tijd door het CBS een nieuw basisjaar zal worden gehanteerd, danwel wanneer het CBS een andere reeks stelt, zal de huurberekening in het vervolg plaatsvinden aan de hand van de overeenkomstige nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling van deze cijfers aan de voorafgaande reeks. De koppeling zal in overleg met het CBS geschieden.

9.3 In plaats van de algemene bepalingen geldt dat de huurprijs niet wordt gewijzigd indien de aanpassing overeenkomstig 4.1 van de algemene bepalingen zou leiden tot een lagere huurprijs dan laatstgeldende. In dat geval blijft de laatsgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van het kalenderjaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van het kalenderjaar, dat weer voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalenderjaren gehanteerd.

9.4 De betaling van de vergoeding als bedoeld onder 4.7 zal plaatsvinden door storting op of overschrijving naar girorekeningnummer 7726 ten name van Woningstichting Patrimonium.

9.5 Het in 5.4 tot en met 5.7 van de algemene bepalingen is van gelijke toepassing in geval inspectie plaats vindt, nadat het gehuurde door huurder is ontruimd.

9.6 In aanvulling op 7.1 tot en met 7.4 van de algemene bepalingen is verhuurder van rechtswege en zonder rechterlijke tussenkomst gerechtigd datgene waarmee huurder in gebreke is zelf en naar eigen inzicht voor rekening en risico van huurder te (doen) verrichten.

5.1,2,e

5.1,2,e

paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

5.1,2,e

PATRIMONIUM

9.7 In plaats van 15.4 van de algemene bepalingen geldt inzake overige belasting, lasten, heffingen premies etc.:
Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

a. de onroerende zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen en retributies ter zake van het gehuurde en van zaken van huurder, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting ter zake van het genot krachtens zakelijk recht;
c. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming.

9.8 Onder- danwel overmaat van het metrage zal nimmer (kunnen) leiden tot enige verrekening van de huurprijs en/of eventuele kosten van bijkomende leveringen en diensten tijdens de periode van deze huurovereenkomst met inbegrip van eventuele verlengingen hiervan.

9.9 De hoogte van de conform 7 gestelde stellen bankgarantie komt overeen met drie maanden bruto huurverplichtingen, inclusief BTW, naar boven afgerond met maximaal ƒ 500,00.

9.10 Huurder verklaart zich akkoord dat hij geen verlast veroorzaakt in de meest ruime zin van het woord. Mocht huurder dit artikel overtreden dan verklaart hij zich akkoord met het voldoen van een boete van ƒ1.000,00 per dag per overtreding.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend

5.1,2,e

Amsterdam, 9 juli 5.1,2,e .... Amsterdam, 9 juli 1999

Verhuurder
WONINGSTICHTING PATRIMONIUM

5.1,2,e
hoofd Stafbureau Woonzaken

Huurder

5.1,2,e

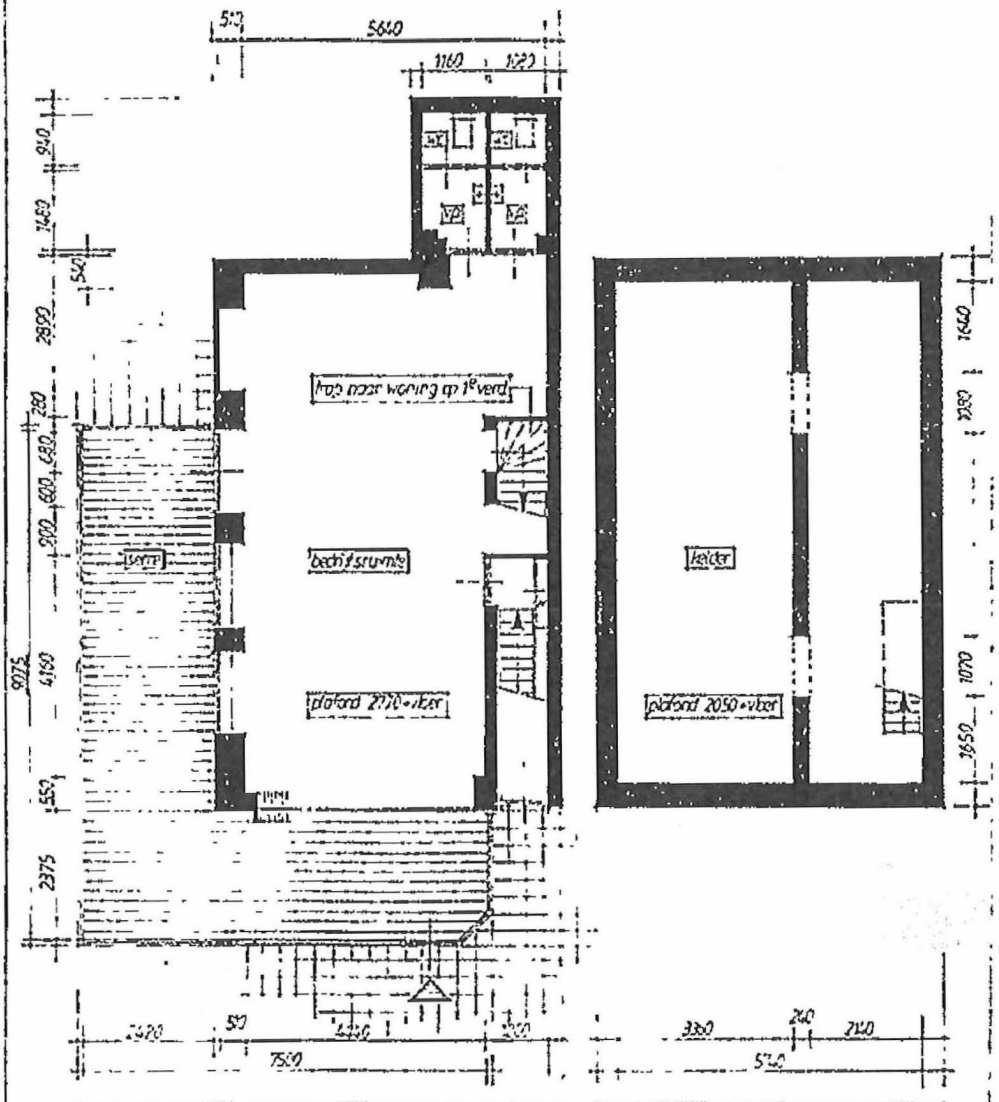
Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
- de algemene bepalingen als bedoeld in 2.1;
- de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening van het gehuurde;
- de bankgarantie als bedoeld onder 7.

PATRIMONIUM

COMPLEX: 258 Postjesweg

KEPLEEN: Postjesweg 7-hs

Maten onder voorbehoud



Begane grond

Kelder

5.1,2,e