Gemeente Amsterdam

VHE .....

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere ruimte in de zin van artikel 7:230a BW

ONDERGETEKENDEN:

1. **de GEMEENTE AMSTERDAM (Gemeentelijk Vastgoed),** gevestigd aan de Voormalige Stadstimmertuin 4-6, 1018 ET te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Gemeentelijk Vastgoed a.i., de heer [redacted]

   hierna te noemen 'Verhuurder',

EN

2. **SBCAVM,** gevestigd aan..., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ..... te ..., hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door ..., geboren ..... te ..., legitimatiebewijs ..... met nummer ..... afgegeven d.d. ..... te .....

   hierna te noemen 'Huurder'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

a. dat ..... ;

b. dat ..... ;

c. dat ..... ;

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen ..... te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie ..., nummer ....., ter grootte van in totaal circa ..... m² (**b.v.o./v.v.o./anders**), gemeten volgens het NEN2580 meetrapport d.d. ....
Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde plattegrond/tekening met nr. ..... 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, eventueel aangevuld met door partijen te paraferen foto's. Hierin wordt tevens aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel en welke niet tot het gehuurde behoren. (**Indien casco wordt verhuurd, dat in dit artikellid vermelden**).
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als ..... Voor verhuurder is het essentieel dat huurder zich aan de overeengekomen bestemming houdt. Dat betekent dat afwijking daarvan ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.
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 / …. kN/m2***] .
1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst 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 bij een verschil groter dan 10% ten opzichte van de daadwerkelijke grootte het meerdere of mindere zal worden verrekend.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW' (**bijlage 3**), door de Raad voor Onroerende Zaken gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder heeft 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.

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor een periode van ....., ingaande op ..... en lopende tot en met .....
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst bij gebreke van opzegging voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst tegen het einde van de in 3.1 genoemde periode vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode.
Beëindiging tegen een datum na .....(**laatstgenoemde datum van 3.1 vermelden**) vindt plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven met inachtneming van een termijn van tenminste de betaalperiode met een minimum van 3 maanden.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € .....excl. BTW (zegge: ..... euro en ..... eurocent) inclusief toeslag voor het medegebruik van gemeenschappelijke ruimtes).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder ..... (**wel of geen invullen**) omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur is 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 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Indien geopteerd is voor een met omzetbelasting belaste verhuur, verklaren partijen 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. Ongeacht het al dan niet opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur, 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.....tot en met.....

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks aangepast overeenkomstig de artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen, voor het eerst een jaar na de ingangsdatum van dit contract.

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 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 de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat vastgesteld op **.....% .**

4.8 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van **1 of 3 (keuze maken)** kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs als bedoeld in artikel 4.1 € .....
  (**Bij bedrijfsverzamelgebouwen het volgende toevoegen:** inclusief toeslag voor het medegebruik van gemeenschappelijke ruimtes)
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting € .....
- ingeval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting € .....
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzetbelasting

belaste huur is overeengekomen € .....

- BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid BTW over de investeringskosten van het gehuurde over de eerste tien jaar. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per ..... (einddatum herzieningsperiode). Dit als gevolg van afgelopen herzieningsperiode). Dit bedrag wordt niet geïndexeerd € .....

Totaal € .....

zegge: ..... euro en ..... eurocent.

4.9 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 ..... .

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.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

.....

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw met 2 of meer huurders en Verhuurder ten behoeve van de gezamenlijke huurders daarvoor zaken of diensten levert, die op grond van artikel 11.5 van de algemene bepalingen gedeeltelijk voor rekening van Huurder zijn, dan worden deze verhoogd met 5% administratiekosten exclusief BTW.

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 Huurder zal vóór de ingangsdatum

een bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € ..... , zegge: ..... euro.

òf

een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € ..... , zegge: ..... euro. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt namens Verhuurder Gemeentelijk Vastgoed als beheerder op (tel 020-2544476). Voor reparatieverzoeken en technische vragen is Verhuurder, totdat anders wordt medegedeeld, bereikbaar op de volgende wijze:

- mail: reparatieverzoek.gv@amsterdam.nl;

- telefonisch: tijdens werkdagen van 8:00-16:00 uur op 06-13952999.

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 Een huuropzegging moet aan Verhuurder worden gezonden.

Incentives
8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan voor zover van toepassing verklaard in deze huurovereenkomst.

Asbest/Milieu
9.1 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.
òf
Aan Huurder is bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt.
9.2 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.
òf
Aan Huurder is 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.

Integriteit
10 Huurder is bekend met de voorwaarden zoals gesteld in de integriteitsclausule conform bijlage 4 en verklaart hieraan onverkort te voldoen.

Bijzondere bepalingen
11.1 In afwijking van artikel 11.5 sub j van de algemene bepalingen geschiedt het verwijderen van graffiti op het gehuurde door Verhuurder.
11.2 In afwijking van artikel 11.5 sub k van de algemene bepalingen geschiedt het schoonhouden, schoonmaken en ontstoppen van dakgoten door Verhuurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in enkelvoud

Amsterdam, ...

.....
(handtekening Verhuurder)

Gemeente Amsterdam,
Gemeentelijk Vastgoed

B.F.M. Rusken
Directeur a.i.

Amsterdam, ...

.....
(handtekening Huurder)

.....(naam Huurder)

.....(naam+functie gevolmachtigde)

Afzonderlijke handtekening(en) 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(en) Huurder: .....

Bijlagen:

1. plattegrond/tekening van het gehuurde
2. proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
3. algemene bepalingen
4. integriteitsclausule

- btw-verklaring
- energielabel
- bankgarantie
- milieuonderzoek
- uittreksel handelsregister KvK Huurder
-
- .....