KAMERDOSSIER

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

HUUROVEREENKOMST ATELIERRUIMTE
in de zin van artikel 7:230a BW

Contract nr. HB3842/727-02
Huurovereenkomst betreffende een werkatelier in het gebouw plaatselijk bekend als Marnixstraat 2 te Amsterdam voor bepaalde tijd in de zin van art. 7:230a BW.

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Amsterdam (stadsdeel Centrum), gevestigd Amstel 1, Postbus 202, 1000 AE te Amsterdam, ten deze krachtens het op 24 mei 2005 onder nummer 05/4473 vastgestelde mandaatsbesluit en het op 14 juli 2005 vastgestelde ondermandaatsbesluit verleende ondermandaat vertegenwoordigd door het hoofd van de afdeling Vastgoed, [ ]

hierna te noemen '**verhuurder**',

EN

[ ]

geboren op [ ]te Amsterdam,
houder van het Nederlands paspoort met nummer: [ ]

hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

a. het perceel waar deze huurovereenkomst betrekking op heeft eigendom is van de gemeente Amsterdam (stadsdeel Centrum);
b. de doelstelling van het op 17 juni 2003 door het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum onder besluitnummer 03/6034/BWE vastgestelde atelierbeleid is, dat, gelet op de behoefte aan betaalbare atelierruimten in de binnenstad ten behoeve van de doelgroep 'beroepsmatig werkende kunstenaars', die zich gezien hun inkomenspositie geen atelier op de vrije markt kunnen verwerven, het noodzakelijk is dat ateliers in de binnenstad slechts voor beroepsmatig werkende kunstenaars beschikbaar dienen te zijn met een inkomen niet boven een vastgesteld bruto-jaarbedrag;
c. gezien de doelstelling van dit atelierbeleid het gehuurde uitsluitend gebruikt mag worden als individueel kunstenaars-werkatelier;
d. het derhalve slechts is toegestaan het gehuurde als individueel kunstenaar door huurder te gebruiken;
e. het onder geen beding geoorloofd is in het gehuurde te wonen of het gehuurde onder- of weder te verhuren of ingebruik te geven dan wel zich ter plaatse in te schrijven in het Bevolkingsregister;
f. de toewijzing van het atelier (waaronder mede begrepen: vernieuwing van de overeenkomst) uitsluitend plaatsvindt op voordracht van de Commissie Ateliers en (Woon)werkpanden Amsterdam (CAWA) of haar eventuele rechtsopvolger;
g. dit tot gevolg heeft dat de huurder ingeschreven moet zijn bij de CAWA en om voor bemiddeling en toewijzing van een atelier in aanmerking te komen moet voldoen aan de voorwaarden van de CAWA;
h. slechts tijdelijke huurovereenkomsten voor perioden van 5 jaren met de huurders zullen worden afgesloten zonder recht op verlenging;
i. huurder zich terdege realiseert dat deze verhuring derhalve naar haar aard een tijdelijk karakter heeft;
j. huurder bij het aflopen van deze huurovereenkomst de verhuurder om een nieuwe vijfjarige huurovereenkomst kan verzoeken. Deze aanvraag zal aan de CAWA (of haar rechtsopvolger) worden voorgelegd, die deze zal toetsen aan de dan geldende criteria;

paraaf verhuurder: [redacted]

k. dat in deze toets een beroepsmatigheidstoets begrepen is, inhoudende dat huurder moet aantonen in de afgelopen contractsperiode voldoende artistieke activiteiten te hebben ontplooid, tot uiting komend in opdrachten, tentoonstellingen, stipendia, engagementen en dergelijke; dat tevens een inkomenstoets plaatsvindt inhoudende dat huurder met een bruto jaarinkomen meer dan de door de CAWA gestelde inkomensgrens, gemeten als gemiddelde over de afgelopen contractsperiode, niet voor een nieuwe huurovereenkomst in aanmerking komt;
l. dat tevens door de verhuurder zal worden gecontroleerd of huurder in strijd handelt met de huurovereenkomst, waarbij met name gecontroleerd zal worden of huurder het gehuurde in strijd met de huurovereenkomst bewoont, zich heeft ingeschreven in het Bevolkingsregister en/of het gehuurde aan derden heeft onderverhuurd c.q. ingebruik heeft gegeven;
m. bij een positieve uitkomst van deze toets en een positieve feitelijke controle, de verhuurder huurder een nieuwe huurovereenkomst voor een periode van 5 jaren zal aanbieden;
n. indien huurder niet aan de in de toets gestelde voorwaarden voldoet en/of handelt in strijd met de huurovereenkomst, huurder geen nieuwe huurovereenkomst krijgt aangeboden en na beëindiging van de huurovereenkomst moet ontruimen en de ruimte conform deze overeenkomst leeg aan verhuurder moet opleveren.

ZIJN OVEREENGEKOMEN :

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, op de 1e verdieping van het perceel gelegen aan Marnixstraat 2, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 5723, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als werkatelier voor individueel kunstenaar.
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 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 250 kilogram per vierkante meter.

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', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, vastgesteld door het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum op 20 april 2004, 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 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst onder 9 uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur en opzegging
3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, voor de duur van vijf jaar, ingaande op 1 september 2009 en eindigend op 31 augustus 2014.
3.2 Het is huurder terdege bekend dat deze verhuring plaatsvindt in het kader van het vigerende atelierverhuurbeleid en dat huurder als omschreven in de overwegingen en de bijzondere bepalingen die deel uitmaken van deze overeenkomst voor een nieuwe huurovereenkomst voor opnieuw vijf jaar in aanmerking kan komen.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 7.804,56 (zegge: zevenduizend-achthonderdvier 56/100 euro), bij vooruitbetaling te voldoen in gelijke maandelijkse termijnen door storting of overschrijving op rekeningnummer 4411323 van de I.N.G. Bank ten name van stadsdeel

paraaf huurder: [redacted]

paraaf verhuurder:

Centrum, afdeling Vastgoed, of door gebruik te maken van een door verhuurder toegezonden acceptgirokaart.

4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder 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 zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nummer VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de 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 – n.v.t. –

4.5.1 M.i.v. 1 september 2010 bedraagt de huurprijs € 8.349,00 exclusief omzetbelasting per jaar en m.i.v. 1 september 2011 bedraagt de huurprijs € 8.954,00 exclusief omzetbelasting per jaar.

4.5.2 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 september en voor het eerst met ingang van 1 september 2012 aangepast overeenkomstig 9.1. tot en met 9.4 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16. van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
- de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting, verhoogd met 5% administratiekosten.

4.7.2 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 19.3.a van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 4% van de actuele huurprijs.

4.8 Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs	€ 650,38
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in art 4.2	€ 26,02
totaal:	€ 676,40

zegge: zeshonderdzesenzeventig 40/100 euro.

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 september 2009 tot en met 30 september 2009 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 676,40. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 september 2009.

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

Leveringen en diensten

5.1 Voor rekening van de huurder komen de werkelijke kosten inclusief omzetbelasting en verhoogd met 5% administratiekosten, verdeeld naar rato over de in het perceel zittende huurders in het perceel, van het verbruik van de volgende door de verhuurder te verzorgen leveringen en diensten:

- electra ten behoeve van verlichting in de gemeenschappelijke ruimten;
- water.

Hiervoor ontvangt de huurder jaarlijks een afrekening.

[redacted]

paraaf huurder

paraaf verhuurder:

8.13 Alle gemeenschappelijke ruimten dienen door de gezamelijke huurders schoongehouden te worden. Indien naar het oordeel van de verhuurder het schoonhouden noodzakelijk wordt geacht kan verhuurder zonder aankondiging de gemeenschappelijke ruimten laten schoonmaken. Huurder stemt in met doorberekening van de schoonmaakkosten over de op dat moment zittende huurders in het perceel.
8.14 De huurder verplicht zich er zorg voor te dragen dat de toegangsdeur van het gebouw, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, na gebruik zijnerzijds, goed wordt afgesloten.
Alle schade voortvloeiende uit het niet of onvoldoende nakomen door de huurder van deze verplichting, komt voor rekening van de huurder; de huurder vrijwaart de verhuurder voor alle aanspraken, welke derden jegens hem kunnen doen gelden.

Artikelen algemene bepalingen niet van toepassing
9.1 Het artikel 12 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

Aldus opgemaakt te Amsterdam en ondertekend in viervoud:

datum: 21 mei 2009

[redacted]

(handtekening huurder)

[redacted]

datum: 27 - V - 2009

Stadsdeel Centrum
Sector Bouwen en Wonen
Afdeling Vastgoed

(handtekening verhuurder)
dagelijks bestuur van het
stadsdeel Centrum,
voor deze,
hoofd sector Bouwen en Wonen,
voor deze,
hoofd Vastgoed

Bijlagen:
- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte

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 2.1. (vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Centrum op 20 april 2004).

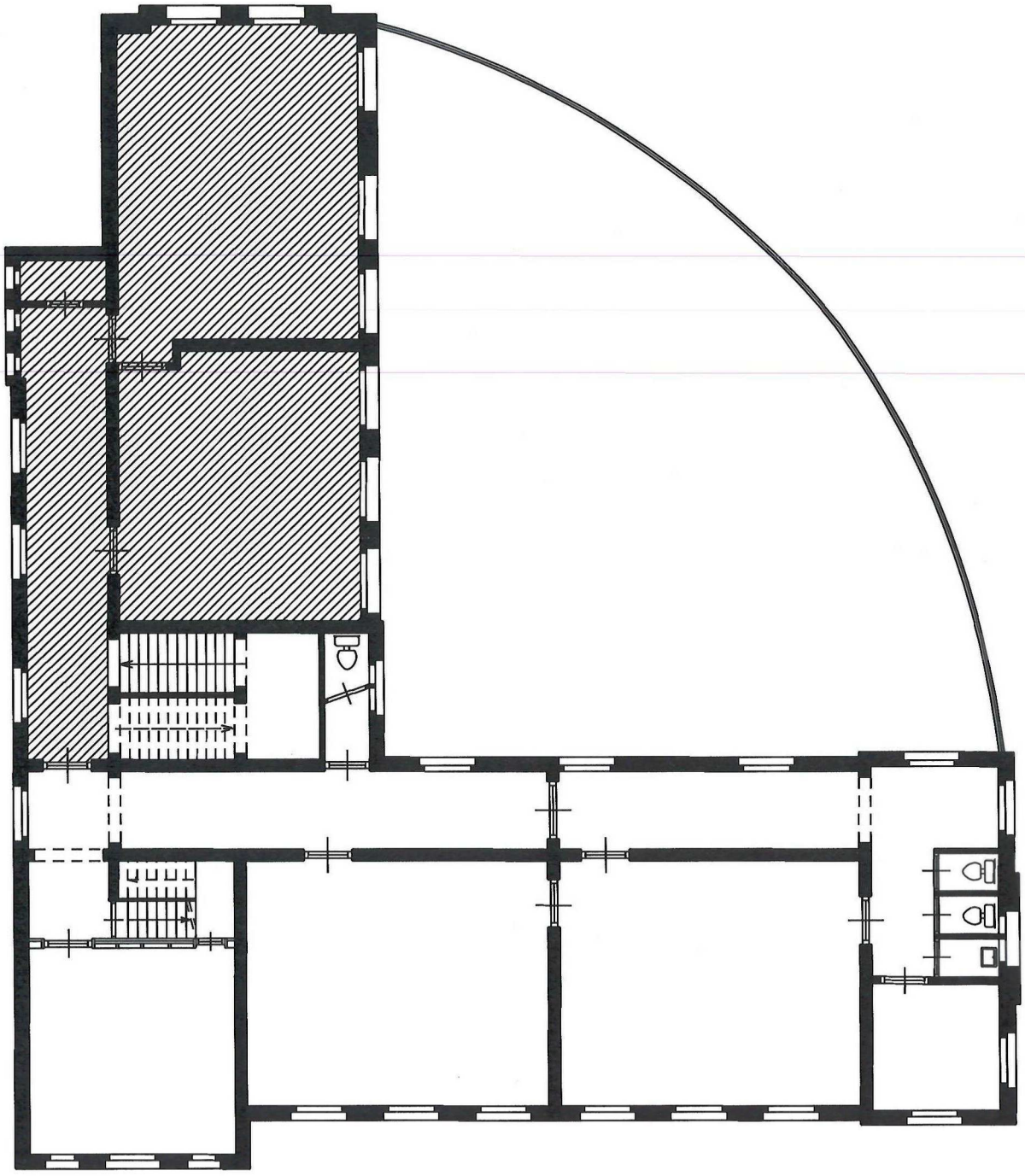
Handtekening huurder:

[redacted]

paraaf huurder: [redacted]

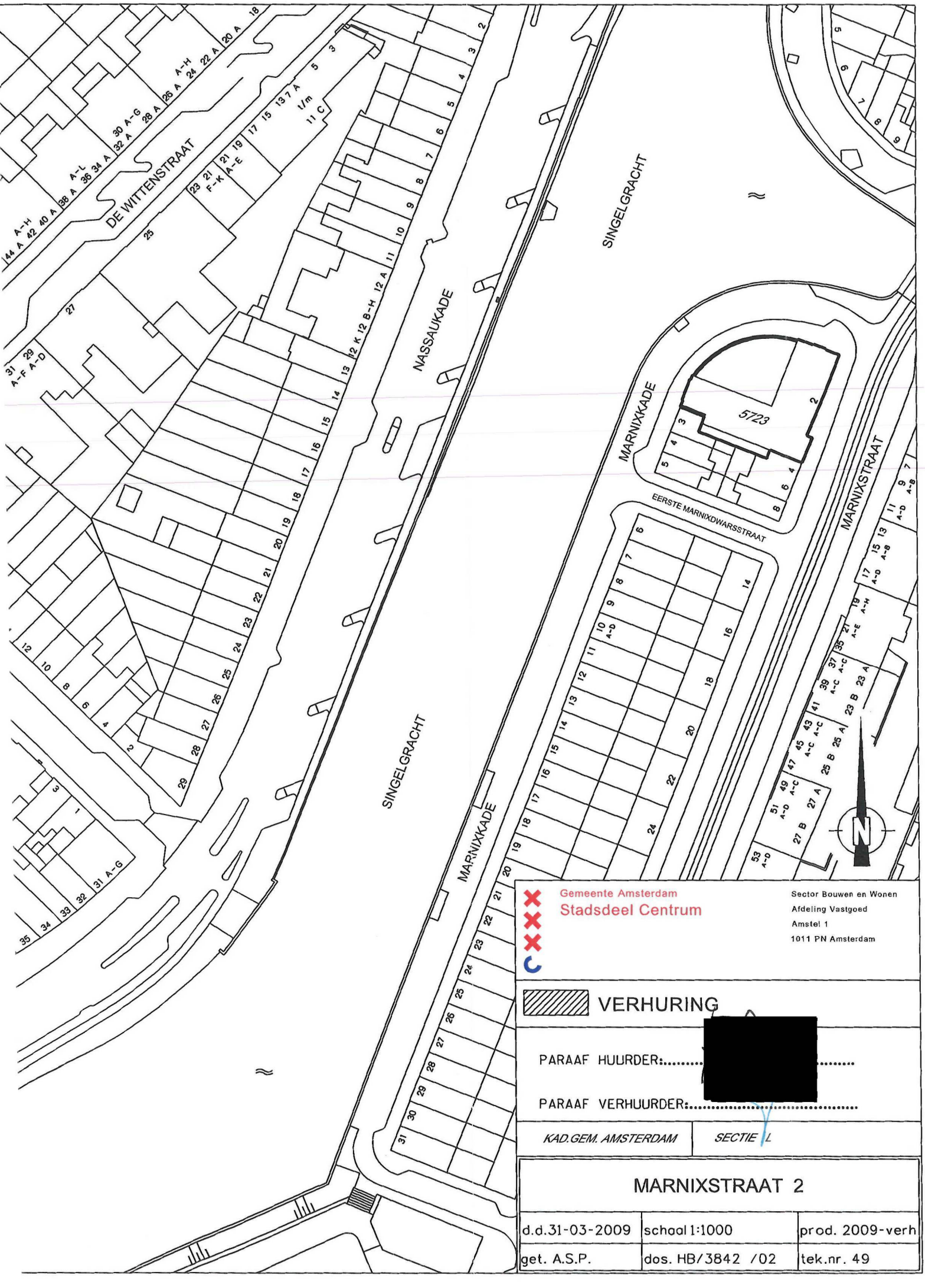
paraaf verhuurder: [redacted]

chaal : n.v.t.



1e verdieping

MARNIXSTRAAT 2



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Sector Bouwen en Wonen
Afdeling Vastgoed
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

VERHURING

PARAAF HUURDER:.....[redacted].....

PARAAF VERHUURDER:.....

KAD.GEM. AMSTERDAM | SECTIE L

MARNIXSTRAAT 2

d.d.31-03-2009	schaal 1:1000	prod. 2009-verh
get. A.S.P.	dos. HB/3842 /02	tek.nr. 49

HUUROVEREENKOMST ATELIERRUIMTE
in de zin van artikel 7:230a BW

ORIGINEEL

Contract nr. HB 3842/02
Huurovereenkomst betreffende een werkatelier in het gebouw plaatselijk bekend als **Marnixstraat 2** te Amsterdam voor bepaalde tijd in de zin van art. 7:230a BW.

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Amsterdam (stadsdeel Amsterdam-Centrum), gevestigd Amstel 1, Postbus 202, 1000 AE te Amsterdam, ten deze krachtens het op 16 mei 2003 vastgestelde ondermandaatsregeling verleende ondermandaat vertegenwoordigd door het hoofd van de afdeling Beheer Onroerend Goed, [ ],

hierna te noemen **'verhuurder'**,

EN

[ ], geboren [ ]te [ ]en
[ ] geboren [ ]te [ ]
wonende te **Amsterdam, Marnixstraat 2, 1015 XH**,

hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

a. het perceel waar deze huurovereenkomst betrekking op heeft eigendom is van de gemeente Amsterdam (stadsdeel Amsterdam-Centrum);
b. de doelstelling van het op 17 juni 2003 door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Centrum onder besluitnummer 03/6034/BWE vastgestelde atelierbeleid is, dat, gelet op de behoefte aan betaalbare atelierruimten in de binnenstad ten behoeve van de doelgroep 'beroepsmatig werkende kunstenaars', die zich gezien hun inkomenspositie geen atelier op de vrije markt kunnen verwerven, het noodzakelijk is dat ateliers in de binnenstad slechts voor beroepsmatig werkende kunstenaars beschikbaar dienen te zijn met een inkomen niet boven een vastgesteld bruto-jaarbedrag;
c. gezien de doelstelling van dit atelierbeleid het gehuurde uitsluitend gebruikt mag worden als individueel kunstenaars-werkatelier;
d. het derhalve slechts is toegestaan het gehuurde als individueel kunstenaar door huurder te gebruiken;
e. het onder geen beding geoorloofd is in het gehuurde te wonen of het gehuurde onder- of weder te verhuren of ingebruik te geven dan wel zich ter plaatse in te schrijven in het Bevolkingsregister; **NVT;**
de toewijzing van het atelier (waaronder mede begrepen: vernieuwing van de overeenkomst) uitsluitend plaatsvindt op voordracht van de stichting 'Stichting Woon- en Werkruimten voor Kunstenaars' (SWWK) of haar eventuele rechtsopvolger;
f. dit tot gevolg heeft dat de huurder ingeschreven moet zijn bij de SWWK en om voor bemiddeling en toewijzing van een atelier in aanmerking te komen moet voldoen aan de voorwaarden van de SWWK;
g. slechts tijdelijke huurovereenkomsten voor perioden van 5 jaren met de huurders zullen worden afgesloten zonder recht op verlenging;
huurder zich terdege realiseert dat deze verhuring derhalve naar haar aard een tijdelijk karakter heeft;
huurder bij het aflopen van deze huurovereenkomst de verhuurder om een nieuwe vijfjarige huurovereenkomst kan verzoeken. Deze aanvraag zal aan de SWWK (of haar rechtsopvolger) worden voorgelegd, die deze zal toetsen aan de dan geldende criteria;
dat in deze toets een beroepsmatigheidstoets begrepen is, inhoudende dat huurder moet aantonen in de afgelopen contractsperiode voldoende artistieke activiteiten te hebben ontplooid, tot uiting komend in opdrachten, tentoonstellingen, stipendia, engagementen en dergelijke; dat tevens een inkomenstoets plaatsvindt inhoudende dat huurder met een bruto jaarinkomen meer dan de ziekenfondsgrens, gemeten als gemiddelde over de afgelopen contractsperiode, niet voor een nieuwe huurovereenkomst in aanmerking komt;

paraaf huurder: [redacted]

paraaf verhuurder: [redacted]

l. dat tevens door de verhuurder zal worden gecontroleerd of huurder in strijd handelt met de huurovereenkomst, waarbij met name gecontroleerd zal worden of huurder het gehuurde in strijd met de huurovereenkomst bewoont, zich heeft ingeschreven in het Bevolkingsregister en/of het gehuurde aan derden heeft onderverhuurd c.q. ingebruik heeft gegeven; **NVT;**
m. bij een positieve uitkomst van deze toets en een positieve feitelijke controle, de verhuurder huurder een nieuwe huurovereenkomst voor een periode van 5 jaren zal aanbieden;
n. indien huurder niet aan de in de toets gestelde voorwaarden voldoet en/of handelt in strijd met de huurovereenkomst, huurder geen nieuwe huurovereenkomst krijgt aangeboden en na beëindiging van de huurovereenkomst moet ontruimen en de ruimte conform deze overeenkomst leeg aan verhuurder moet opleveren.

ZIJN OVEREENGEKOMEN :

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen **op de eerste verdieping van het perceel Marnixstraat 2** te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 5723, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **werkatelier voor individueel kunstenaar**.
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 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **250** kilogram per vierkante meter.

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', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst onder 9 uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur en opzegging
3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, voor de duur van vijf jaar,
ingaande op : **de eerste september 2004**
en eindigend op: **de laatste augustus 2009**.
3.2 Het is huurder terdege bekend dat deze verhuring plaatsvindt in het kader van het vigerende atelierverhuurbeleid en dat huurder als omschreven in de overwegingen en de bijzondere bepalingen die deel uitmaken van deze overeenkomst voor een nieuwe huurovereenkomst voor opnieuw vijf jaar in aanmerking kan komen.
3.3 Huurder en verhuurder zijn gerechtigd deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **€ 6.696,00** (zegge: **zesduizend zeshonderdzesennegenentig** euro), bij vooruitbetaling te voldoen in gelijke maandelijkse termijnen door storting of overschrijving op rekeningnummer 4411323 van de Postbank ten name van stadsdeel Amsterdam-Centrum, afdeling Beheer Onroerend Goed, of door gebruik te maken van een door verhuurder toegezonden acceptgirokaart.
4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder wel 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 19.1 t/m 19.9 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

paraaf huurder: [redacted]

paraaf verhuurder: [redacted]

4.3 Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nummer VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de 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 **januari** tot en met **december**.
4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per de **eerste september** en voor het eerst met ingang van **de eerste september 2005** aangepast overeenkomstig 9.1. tot en met 9.4 van de algemene bepalingen.
4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16. van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen.

4.7.2 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 19.3.a van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 4% van de actuele huurprijs.
4.8. Per betaalperiode van elk kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs	€ **558,00**
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ **106,02**
totaal:	€ **664,02**

zegge: **zeshonderdvierenzestig** euro en **twee** eurocent.
4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 september 2004** tot en met **30 september 2004** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **664,02**. Dit bedrag is **inclusief** omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 september 2004**.
4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in **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.

Leveringen en diensten
5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:
- het leveren van water met de bestaande installaties;
- het verzorgen van de verlichting in de gemeenschappelijke ruimten.

De kosten van deze leveringen en diensten zullen éénmaal per jaar op basis van 110/429 deel van de wekelijke kosten die in dat afgelopen jaar zijn gemaakt worden doorberekend, vermeerderd met 5% administratiekosten.

Beheerder
6.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de afdeling Beheer Onroerend Goed van het stadsdeel Amsterdam-Centrum.
6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Waarborgsom
7.1 Huurder maakt vóór ondertekening van de huurovereenkomst een bedrag van **NVT** aan verhuurder over op het gironummer van verhuurder als waarborg voor de juiste oplevering van het gehuurde conform de artikelen 10.1.1 en volgende van de algemene bepalingen behorend bij deze huurovereenkomst, onverminderd verhuurders aanspraken op verdere schade en kosten.
7.2 Dit waarborgbedrag dient mede te gelden voor de nieuwe huurovereenkomst na een positieve toetsing.
7.3 Huurder heeft geen aanspraak op verreking van enig bedrag met het waarborgbedrag, noch op vermeerdering van het waarborgbedrag met (wettelijke) rente.

paraaf huurder: [redacted]

paraaf verhuurder: [redacted]

7.4 Huurder ontvangt het waarborgbedrag van verhuurder retour, na beëindiging van de huurovereenkomst, nadat aan de hand van het inspectierapport door verhuurder is geconstateerd dat huurder het gehuurde conform de huurovereenkomst heeft opgeleverd. Indien geen inspectierapport is opgemaakt wordt verondersteld dat de huurder het gehuurde in goede staat van onderhoud heeft aanvaard en in dezelfde goede staat (behoudens normale slijtage) oplevert.

Bijzondere bepalingen

8.1 Het is huurder bekend dat de verhuring plaatsvindt in het kader van vigerend atelierverhuurbeleid.

8.2 Het is huurder bekend dat de onderhavige verhuring voor bepaalde tijd is en 5 jaar na aanvang eindigt zonder dat daarvoor een opzegging door de verhuurder noodzakelijk is. Het staat de huurder vrij om tegen de expiratie van zijn huurovereenkomst de verhuurder te verzoeken hem een aanbieding voor een nieuwe huurovereenkomst te doen.

8.3 Verhuurder kan en zal slechts dan een nieuwe huurovereenkomst aanbieden nadat de stichting 'Stichting Woon- en Werkruimten voor Kunstenaars' (SWWK) de kandidaat-huurder positief heeft getoetst op basis van de alsdan gehanteerde criteria en na een positief beoordeelde controle door de verhuurder op naleving van de huurovereenkomst door huurder.

8.4 Het is huurder bekend dat deze toets onder meer een beroepsmatigheidstoets bevat waarin de kunstenaar dient aan te tonen in de afgelopen contractsperiode voldoende artistieke activiteiten te hebben ontplooid. Deze kunnen onder meer tot uitdrukking komen in opdrachten, tentoonstellingen, stipendia, engagementen en dergelijke.

8.5 Het is huurder bekend dat er na de contractsperiode tevens een inkomenstoets plaatsvindt door de SWWK inhoudende dat huurder niet voor een nieuwe huurovereenkomst in aanmerking komt, indien het belastbaar inkomen, gemeten als gemiddelde over de afgelopen contractsperiode, uitkomt boven de ziekenfondsgrens.

8.6 In het gehuurde mag geen voor het publiek toegankelijk lokaal worden gecreëerd voor de rechtstreekse levering van goederen of diensten als bedoeld in artikel 7:290 BW en volgende.

8.7 Huurder legt bij aanvang van de huurovereenkomst aan verhuurder een uittreksel uit het Bevolkingsregister over; dit dient als bewijs dat huurder niet ingeschreven staat op het op het voorblad van deze overeenkomst vermelde woonadres.

8.8 Het gehuurde mag slechts gebruikt worden als individueel kunstenaarsatelier. Ander gebruik van het gehuurde is te allen tijde verboden en kan aanleiding zijn voor de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen door tussentijdse opzegging.

8.9 Het is huurder bekend dat indien huurder op basis van de dan geldende criteria de toets niet doorstaat en/of handelt in strijd met de huurovereenkomst, hij geen nieuwe huurovereenkomst aangeboden krijgt en na het einde van de huurovereenkomst moet ontruimen en het gehuurde conform deze huurovereenkomst moet opleveren aan de verhuurder.

8.10 Huurder kan bij het eindigen van de huur, om welke reden dan ook, in geen geval aanspraak maken op enige vergoeding of tegemoetkoming, noch op vervangende bedrijfsruimte.

8.11 De toegang tot het gehuurde is een gemeenschappelijke toegang voor en ten behoeve van de gezamenlijke huurder en gebruikers.

8.12 De huurder dient de gemeenschappelijke ruimten, zoals trappen, gangen en toiletten samen met de andere huurders en gebruikers van het gebouw schoon te houden, een en ander voor hun gezamenlijke rekening en tebn genoegen van de verhuurder.

8.13 Het is verboden in de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw, vuil, afval of goederen, van welke aard ook, te deponeren. De verhuurder heeft het recht om de vanwege de huurder in strijd met dit verbod gedeponeerde goederen voor rekening en risico van de huurder te verwijderen en op te slaan.

8.14 De huurder is verplicht er voor zorg te dragen dat de toegangdeur van het gebouw, waarvan het gehuurde deeluitmaakt, na gebruik zijnerzijds, behoorlijk wordt gesloten. Alle schade, voortvloeiende uit het niet of onvoldoende nakomen door de huurder van deze verplichting, komt voor rekening van de huurder, de huurder vrijwaart de verhuurder voor alle aanspraken, welke derden jegens hem kunnen doen gelden.

Artikelen algemene bepalingen niet van toepassing

9.1 Het artikel **12** van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

paraaf huurder: [redacted]

paraaf verhuurder: [redacted]

Aldus opgemaakt te Amsterdam en ondertekend in viervoud:

datum: 24-08-2004

[redacted]

.....
(handtekening huurder)

[redacted]

datum: 26. VIII. 2004

Stadsdeel Amsterdam-Centrum
Sector Bouwen en Wonen
Afdeling Beheer Onroerend Goed
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

.....
(handtekening verhuurder)
Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Centrum,
voor deze,
hoofd sector Bouwen en Wonen,
voor deze,
hoofd Beheer Onroerend Goed

Bijlagen:
- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte

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 2.1.

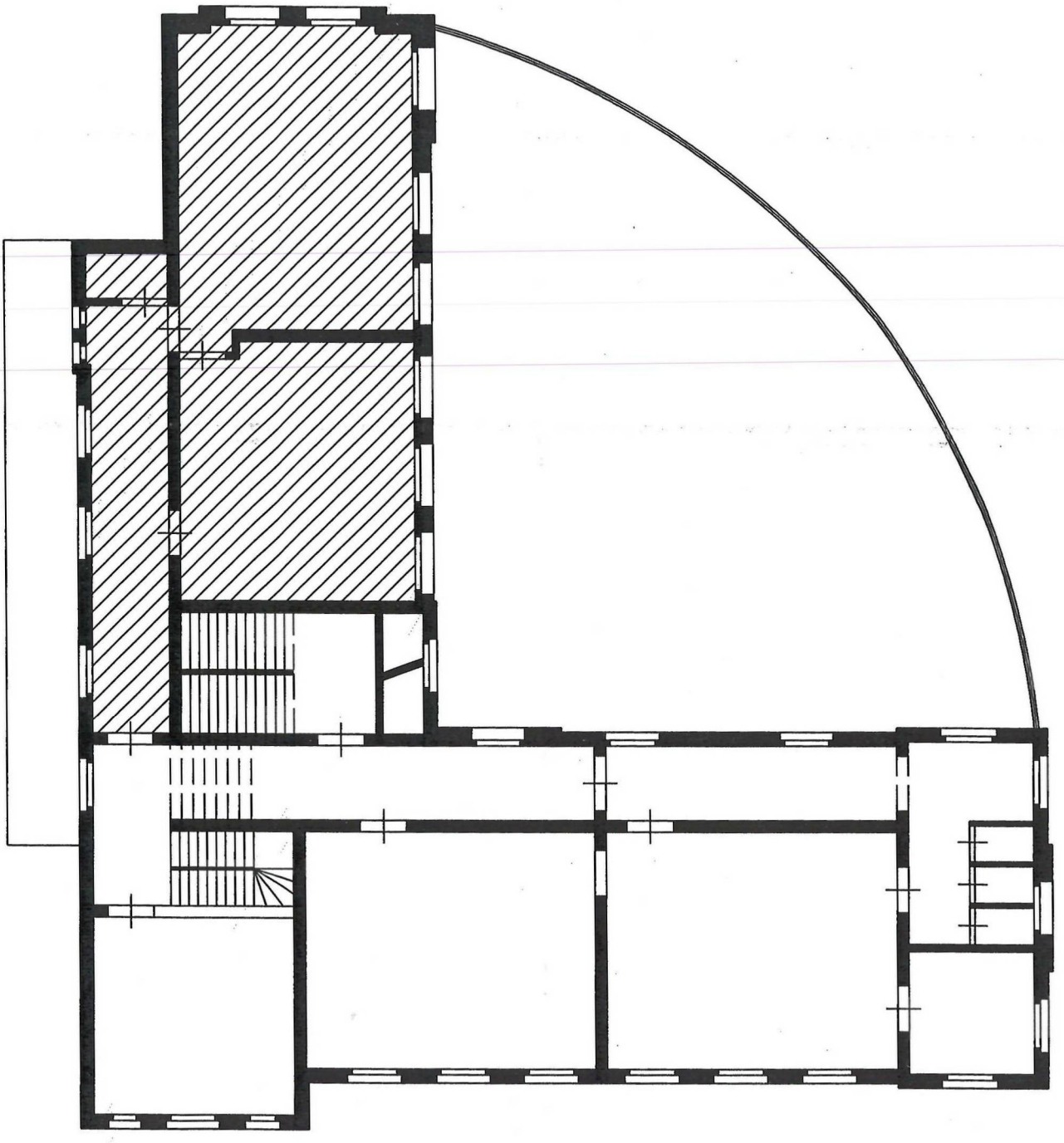
Handtekening huurder(s):

[redacted]

paraaf huurder: [redacted]

paraaf verhuurder: [redacted]

:haal n.v.t.



1e verdieping

MARNIXSTRAAT 2

KAD. GEM. AMSTERDAM
SECTIE L

KORTE WAGENSTRAAT
7 T/M 35
NIEUWE WAGENSTRAAT
MARNIXKADE
MARNIXSTRAAT
EERSTE MARNIXDWARSSTRAAT
LIJNBAANSGRACHT
BROUWERSGRACHT
DRIEHOEKSTRAAT
50 T/M 84
KROMME

PARAAF HUURDER: .....
PARAAF VERHUURDER: .....
VERHURING

stadsdeel Amsterdam-Centrum

MARNIXSTRAAT 2

d.d.30-07-2004	schaal 1:1000	calq. F.4
get. A.S.P.	dos. HB/3842 /02	opdr. 168

ORIGINEEL

Contract nr. HB 3842/2

Huurovereenkomst betreffende bedrijfsruimte.

De ondergetekenden:

De gemeente Amsterdam, hierna te noemen "verhuurster"

en

Naam: **[], geboren: []en**
[], geboren: []

hierna te noemen "huurder(ster)" zijn overeengekomen dat verhuurster aan huurder(ster) verhuurt de bedrijfsruimte gelegen aan de **Marnixstraat 2,** op bijgaande tekening nader aangeduid met arcering

met als bestemming **oefenruimte voor theater**

voor de tijd van **vijf jaren**

ingaande de **eerste september 1999**

en eindigende de **laatste augustus 2004**

tegen de aanvangshuurprijs van *f* **10230,24 per jaar (exclusief B.T.W.)**

bij vooruitbetaling te voldoen in gelijke maandelijkse termijnen door storting of overschrijving op rekeningnummer 4411323 van de Postbank ten name van de Dienst Binnenstad, Afdeling Beheer Onroerend Goed of door gebruik te maken van een door verhuurster toegezonden acceptgirokaart, en voorts onder de bedingen neergelegd in de aan deze overeenkomst gehechte Algemene Bepalingen voor huur en verhuur van bedrijfsruimte in beheer bij de Dienst Binnenstad.

De huurder heeft het recht deze huur tussentijds te eindigen **één** maand na schriftelijke aanzegging. Een gelijk recht wordt de verhuurster toegekend.

Op deze overeenkomst is/zijn eveneens de BIJZONDERE BEPALING(EN) van toepassing die op het aangehechte en gewaarmerkte blad is/zijn vermeld en GENUMMERD 1 TOT EN MET 6.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Amsterdam, d.d. 29 SEP. 1999

Huurder(ster):

[redacted]

Verhuurster:
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,
voor dezen,
hoofd sector Bouwen, Wonen en Economie
van de Dienst Binnenstad,
voor deze,

PB

[redacted]

Hoofd Beheer
Onroerend Goed
[ ]

hoofd Beheer Onroerend Goed,

Algemene Bepalingen waaronder de gemeente Amsterdam bedrijfsruimte in beheer bij de Dienst Binnenstad verhuurt.

Art. 1

Huurder(ster) kiest voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst domicilie in het gehuurde.

Art. 2

Huurder(ster) verklaart het gehuurde voldoende te kennen en te aanvaarden in de staat, waarin het zich bevindt.

De verhuurster is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij er terzake van deze gebreken sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van de zijde van de verhuurster.
Huurder(ster) vrijwaart verhuurster voor vorderingen van derden terzake van schade welke deze lijden ten gevolge van gebreken als bedoeld in de vorige zin.

Art. 3

Huurder(ster) zal het gehuurde zelf naar behoren gebruiken en de in deze overeenkomst aangegeven bestemming niet wijzigen zonder schriftelijke toestemming van verhuurster.
Verhuurster kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
Huurder(ster) zal het gehuurde overeenkomstig de bestemming van voldoende inventaris c.q. de nodige stoffering en meubilering voorzien en voorzien houden.

Art. 4

Indien huurder(ster) uit meer dan één natuurlijk of rechtspersoon bestaat, zal ieder natuurlijk of rechtspersoon voor de gehele nakoming van deze overeenkomst kunnen worden aangesproken.

Art. 5

Verhuurster is gerechtigd om mede namens de huurder(ster) - die daartoe onherroepelijk volmacht verleent - te opteren voor belaste verhuur in de zin van artikel 11, lid 1 letter b-5 van de Wet Omzetbelasting 1968.

Art. 6

De verhuurster verhoogt de in dit contract genoemde huurprijs met B.T.W. De huurder(ster) verplicht zich de B.T.W. tegelijk met de huurpenningen aan de verhuurster te voldoen.

Art. 7

De in deze huurovereenkomst genoemde huurprijs zal met ingang van de eerste dag van het tweede en van elk volgend huurjaar worden gewijzigd overeenkomstig de wijziging van het kalenderjaargemiddelde van het totaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor consumentenprijsindexcijfers, werknemersgezinnen met een laag inkomen, totaal, 1990=100 door het C.B.S. vastgesteld op de meest recente tijdsbasis.
De nieuwe huurprijs zal telkens worden verkregen door vermenigvuldiging van de in deze overeenkomst genoemde aanvangshuurprijs met een breuk, waarvan de teller gelijk is aan het bovengenoemde gemiddelde prijsindexcijfer van het kalenderjaar onmiddellijk voorafgaande aan de datum van huuraanpassing en de noemer aan het gemiddelde prijsindex- cijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de huur krachtens deze overeenkomst aanving.
Het quotiënt van deze breuk wordt afgerond op drie decimalen. Indien het C.B.S. ophoudt bedoeld indexcijfer te publiceren, zal een indexcijfer worden gehanteerd, dat naar het oordeel van de Directeur van het C.B.S. zoveel mogelijk vergelijkbaar is.
De huurprijs zal echter in geen geval minder bedragen dan de aanvangshuurprijs.

Art. 8

Het is huurder(ster) verboden zonder schriftelijke toestemming van verhuurster het gehuurde geheel of gedeeltelijk in onderhuur of in gebruik te geven.
Verhuurster kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

Art. 9

Aan of in het gehuurde mogen geen veranderingen worden aangebracht zonder schriftelijke toestemming van verhuurster.
Verhuurster kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
Deze voorwaarden zullen in ieder geval inhouden dat, naast een eventuele verhoging van de huurprijs vanwege een meer economisch gebruik, er een verhoging van het huurbedrag plaatsvindt, omvattende het hogere bedrag dat de eigenaar aan onroerend zaak belasting moet betalen.

Art. 10

Indien in verband met de in deze overeenkomst genoemde bestemming aan of in het gehuurde al dan niet op overheidsvoorschrift veranderingen nodig zijn, zijn de kosten hiervan voor rekening van huurder(ster), terwijl het bepaalde in art. 9 van toepassing is.

Art. 11

Geringe dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder(ster).

Tot de in de vorige zin bedoelde werkzaamheden worden onder meer gerekend:

a. alle inwendige schilder- en behangwerkzaamheden;
b. het vervangen van gebroken of beschadigde ruiten, spiegels, closetpotten en wastafels;
c. het repareren of vervangen van defect hang- en sluitwerk, van zonweringen, schakelaars, contactdozen, deurbel, kranen vlotters, afdichtingsringen en kraanleertjes;
d. het treffen van voorzieningen aan waterleidingen en installaties die nodig zijn om bevriezing te voorkomen;
e. het ontstoppen van schrobputten, sifons, afvoerleidingen, closetpotten en goten;
f. het vegen van de schoorsteenkanalen;
g. het onderhouden van de bestrating of verharding van bij het gehuurde behorende grond;
h. het onderhouden van bij het gehuurde behorende erfafscheidingen.

Indien huurder(ster) reparaties verricht of laat verrichten, moeten deze vakkundig worden uitgevoerd ten genoegen van verhuurster.
Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichtingen van huurder(ster) voortvloeiende uit art. 15.
Het niet onder de eerste zin van dit artikel vallende onderhoud is voor rekening van verhuurster.

Art. 12

Indien het gehuurde casco aan huurder(ster) wordt geleverd, is zowel het dagelijks onderhoud in de zin van artikel 11 als het groot onderhoud binnenshuis voor rekening huurder(ster).

Art. 13

Het is huurder(ster) niet geoorloofd in het gehuurde een bedrijf uit te oefenen, werkzaamheden te verrichten, goederen te hebben of anderszins te handelen of datgene nate laten, waardoor gevaar, schade of milieuverontreiniging te duchten is. Huurder(ster) zal zich onthouden van gedragingen die omwonenden en/of gebruikers van naburige panden of gronden hinder of last bezorgen.
Huurder(ster) is verplicht ervoor zorg te dragen, dat de met zijn goedvinden in het gehuurde aanwezige derden zich eveneens van de in dit artikel genoemde gedragingen zullen onthouden.

Art. 14

Materialen of stoffen, die gebruikt worden of vrijkomen bij de uitoefening van het bedrijf van huurder(ster), mogen buiten het gehuurde alleen worden gestald of opgeslagen voor zover de normale bedrijfsuitoefening dat vereist en dan uitsluitend tijdens de openingsuren, tenzij anders is bepaald bij wet of verordening.
Huurder(ster) dient er zorg voor te dragen, dat zijner/harerzijds zich geen personen op het dak of plat bevindenen dat geen voorwerpen hierop worden geplaatst.

Art. 15

Huurder zal alle maatregelen nemen nodig ter voorkoming van schade aan het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, waaronder begrepen schade die het gevolg zal kunnen zijn van enige weersgesteldheid.
Alle schade aan het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, ontstaan door opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van huurder(ster) of van met zijn goedvinden aanwezige derden is voor rekening van huurder(ster).
Huurder(ster) dient de in de vorige zin genoemde schade vakkundig te (laten) herstellen, ten genoegen van verhuurster.
Huurder(ster) dient de maatregelen te treffen die naar het oordeel van het Centraal Milieulaboratorium van de gemeente Amsterdam nodig zijn om de milieuverontreiniging als bedoeld in art. 13 eerste zin, te voorkomen of ongedaan te maken.
Indien huurder(ster), na sommatie door verhuurster met inachtneming van een redelijke termijn, in gebreke is met het herstel van de schade of het treffen van de in de vorige zin genoemde maatregelen, machtigt hij/zij verhuurster nu vooralsdan deze werkzaamheden op kosten van huurder (ster) te verrichten.

Art. 16

De vloer zal niet zwaarder mogen worden belast dan met een gelijkmatig verdeelde belasting van 400 kg. per m2.

Art. 17

Huurder(ster) vrijwaart verhuurster voor alle aanspraken van derden, waaronder mede begrepen die terzake van hinder, milieuverontreiniging of de schade genoemd in artikel 15 tweede zin.

Art. 18

Huurder(ster) zal noch voor het tijdelijk gemis van het genot van het door hem/haar gehuurde, noch in geval van schade, reeds geleden of nog te lijden en ongeacht de oorzaak ervan, schadeloosstelling kunnen vorderen, tenzij de vordering voortspruit uit schuld aan de zijde van verhuurster.

Art. 19

Huurder(ster) zal geen enkele vordering die hij/zij op verhuurster meent te hebben compenseren of verrekenen met de verplichtingen zijner/harerzijds jegens verhuurster.

Art. 20

Huurder(ster) zal moeten zorgen voor het verkrijgen van eventueel voor de bedrijfsvoering vereiste vergunningen en/of ontheffingen.
De weigering of intrekking hiervan zal geen aanleiding kunnen geven tot enige actie tegen verhuurster of tot nietigverklaring van de huurovereenkomst, terwijl ontbinding van de overeenkomst eerst kan plaatsvinden, nadat hierover overeenstemming bereikt is met verhuurster.

Art. 21

Indien ten gevolge van het gebruik, dat huurder(ster) van het gehuurde maakt, aan de verhuurster een hogere premie voor de verzekering tegen brandschade dan twee promille per jaar in rekening wordt gebracht, is huurder(ster) verplicht het meerdere bedrag op eerste aanzegging van verhuurster te vergoeden.
Indien aan andere huurders of gebruikers van hetzelfde complex, als waarin het gehuurde zich bevindt, ten gevolge van het gebruik dat huurder(ster) van het gehuurde maakt, een hogere brandverzekeringspremie in rekening wordt gebracht, is al het meerdere van die premies voor rekening van huurder(ster).

Art. 22

Het gebruikersdeel van de onroerende zaak belasting en de kosten van het waterverbruik zijn voor rekening van huurder(ster), ook indien de aanslag of de rekening op naam van verhuurster is gesteld.

Art. 23

Indien de betaling niet op tijd plaats heeft, zal, onverminderd de rechten die hieruit voor verhuurster voortvloeien, door huurder(ster) een rente verschuldigd zijn, berekend naar 1% per maand over de verschuldigde termijn, tot aan de dag waarop het achterstallige door hem/haar wordt voldaan.

Art. 24

Indien huurder(ster) in gebreke blijft in enige verplichting, zijn alle kosten voortvloeiende uitgerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen, die door de verhuurster moeten worden genomen, voor rekening van huurder(ster).

Art. 25

Na mededeling door verhuurster zal huurder(ster) de door verhuurster aangewezen personen in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden en te bekijken in verband met de controle op eventuele gebreken of het verrichten van herstelwerkzaamheden.

Art. 26

Huurder(ster)is verplicht gedurende zes maanden, of zoveel minder als de in het voorblad van dit contract genoemde opzegtermijn, voor het eindigen van de huur alsmede in geval van voorgenomen onderhandse of openbare verkoop, het gehuurde tweemaal in de week en op door verhuurster na overleg met huurder(ster)te bepalen dagen en uren voor het publiek ter bezichtiging te stellen, alsmede om gedurende deze zes maanden het aanbrengen van veilingbiljetten, verkoop- of huurbiljetten of huurbordjes toe te staan.

Art. 27

Huurder(ster) zal uiterlijk op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt het gehuurde geheel ontruimd en behoorlijk schoongemaakt opleveren, in geen mindere staat dan waarin hij/zij het bij het begin van de huur heeft aanvaard, behoudens normale slijtage.
Huurder(ster) is verplicht de sleutels van het gehuurde bij de oplevering persoonlijk in handen te geven van verhuurster.

Art. 28

Huurder(ster) zal alle veranderingen waaronder begrepen bouwkundige en technische voorzieningen, die hij/zij aan het gehuurde heeft aangebracht, vóór het einde van de huurovereenkomst ongedaan maken, tenzij anders wordt overeengekomen.
Wanneer huurder(ster) dit nalaat, machtigt hij/zij verhuurster nu vooralsdan de aangebrachte veranderingen op zijn/haar (huurder) kosten ongedaan te maken.

Art. 29

Huurder(ster) en verhuurster zullen tenminste vier weken voor het einde van de huurovereenkomst een afspraak maken omtrent het tijdstip, waarop verhuurster het gehuurde vóór de oplevering zal inspecteren.
Bij deze inspectie zal verhuurster schriftelijk vaststellen welke reparaties en andere werkzaamheden, die ingevolge de artikelen 11, 12 (voor zover van toepassing) 15 en 28 van deze Algemene Bepalingen voor rekening van huurder(ster) zijn, voor rekening van huurder(ster) zullen worden verricht.

Verhuurster zal schriftelijk de termijn vaststellen, waarbinnen huurder(ster) na het einde van de huurovereenkomst de in de vorige zin bedoelde reparaties enwerkzaamheden moet (laten) verrichten. Wanneer huurder(ster) dit nalaat, machtigt hij/zij verhuurster nu vooralsdan de reparaties en andere werkzaamheden op zijn/haar (huurders) kosten te laten verrichten.

Art. 30

Indien er sprake is van huurderving tengevolge van de uitvoering van de werkzaamheden genoemd in art. 28 laatste zin, en artikel 29 laatste zin, zijn de kosten hiervan voor rekening van huurder(ster).

Art. 31

Op, aan of tegen het gehuurde mag geen reclame worden aangebracht zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

****

BIJZONDERE BEPALINGEN

De hieronder vermelde bepalingen, genummerd 1 t/m 6, zijn van toepassing op contract nr. **HB 3842/2**, betreffende de huur en verhuur van bedrijfsruimte, gelegen aan de **Marnixstraat 2.**

---

1. De toegang tot het gehuurde is een gemeenschappelijke toegang voor en ten behoeve van de gezamenlijke huurders en gebruikers.

2. De huurder(ster) dient de gemeenschappelijke ruimten, zoals trappen, gangen en toiletten samen met de andere huurders(sters) en gebruikers van het gebouw schoon te houden, een en ander voor hun gezamenlijke rekening en ten genoegen van verhuurster.

3. De huurder(ster) heeft bij het eindigen van de huur in geen geval aanspraak op enige vergoeding of tegemoetkoming, noch op vervangende huisvesting.

4. Verhuurster mag de huur met B.T.W. belasten indien uw aktiviteiten in uw bedrijfsvoering voor meer dan 90 % in de B.T.W. sfeer liggen, de huurder/ster verklaart dit aan de verhuurster.
   Indien gedurende de looptijd van het huurcontract uw aktiviteiten in uw bedrijfsuitvoering voor minder dan 90 % in de B.T.W. sfeer gaan liggen en de verhuurster de huur niet meer met B.T.W. mag belasten, dan heeft dit gevolgen voor de huurwaarde.
   De aanvangshuur wordt met terugwerkende kracht (vanaf de datum dat de B.T.W. belaste verhuur niet meer mogelijk is) verhoogd met 4 %.

5. Het is verboden op bedoelde gemeenschappelijke toegangsweg en in de gemeenschappelijke toegang van het gebouw, vuil, afval of goederen, van welk aard ook, te deponeren.
   De verhuurster heeft het recht om de vanwege de huurder(ster) in strijd met dit verbod gedeponeerde goederen voor rekening en risico van de huurder(ster) te verwijderen en op te slaan.

6. De huurder(ster) is verplicht er voor zorg te dragen dat de toegangsdeur van het gebouw, waarvan het gehuurde deeluitmaakt, na gebruik zijnerzijds/harerzijds, behoorlijk wordt gesloten.
   Alle schade, voortvloeiende uit het niet of voldoende nakomen door de huurder(ster) van deze verplichting, komt voor rekening van de huurder(ster), de huurder(ster) vrijwaart de verhuurster voor alle aanspraken, welke derden jegens hem kunnen doen gelden.

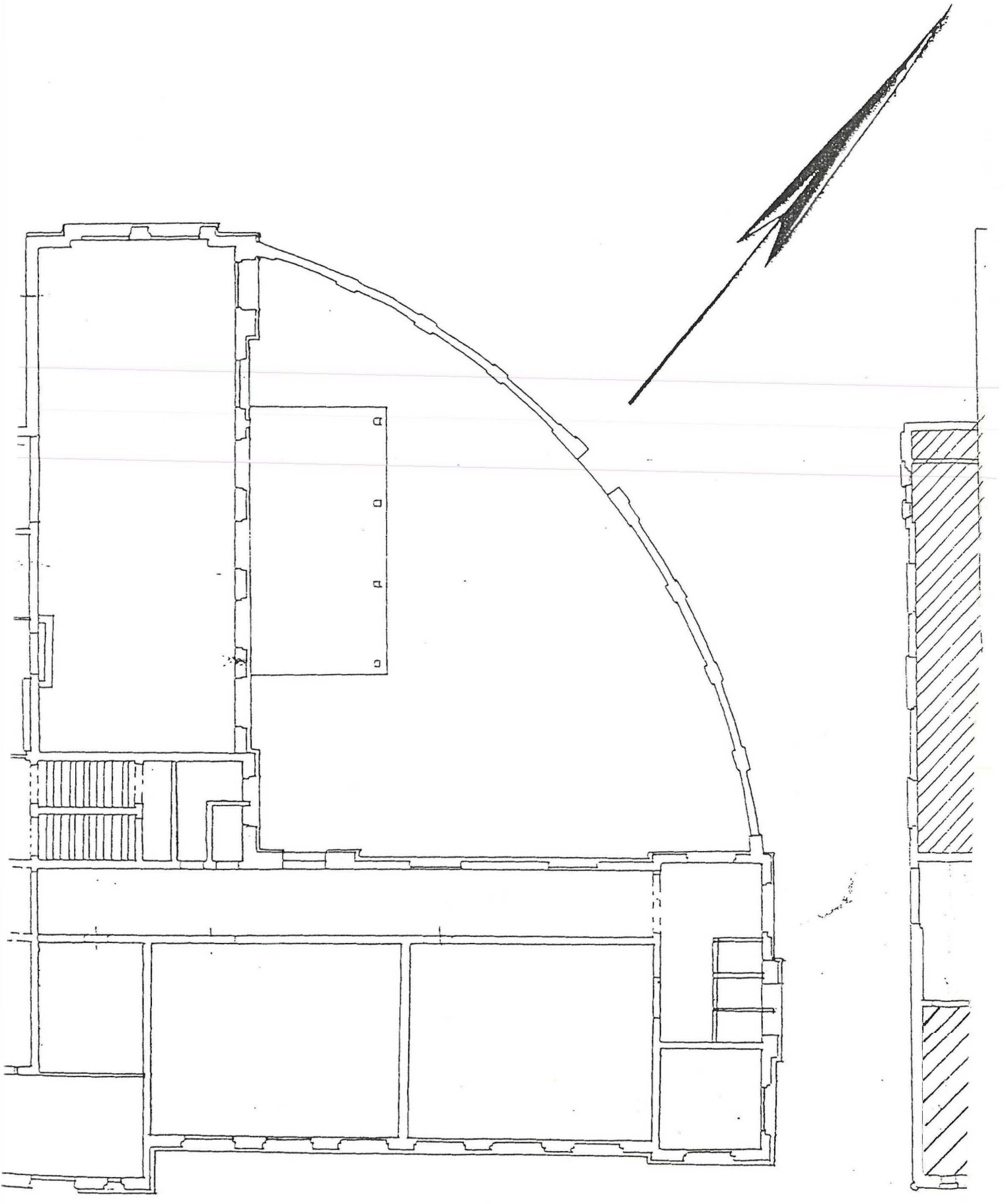
Huurder:

[redacted]

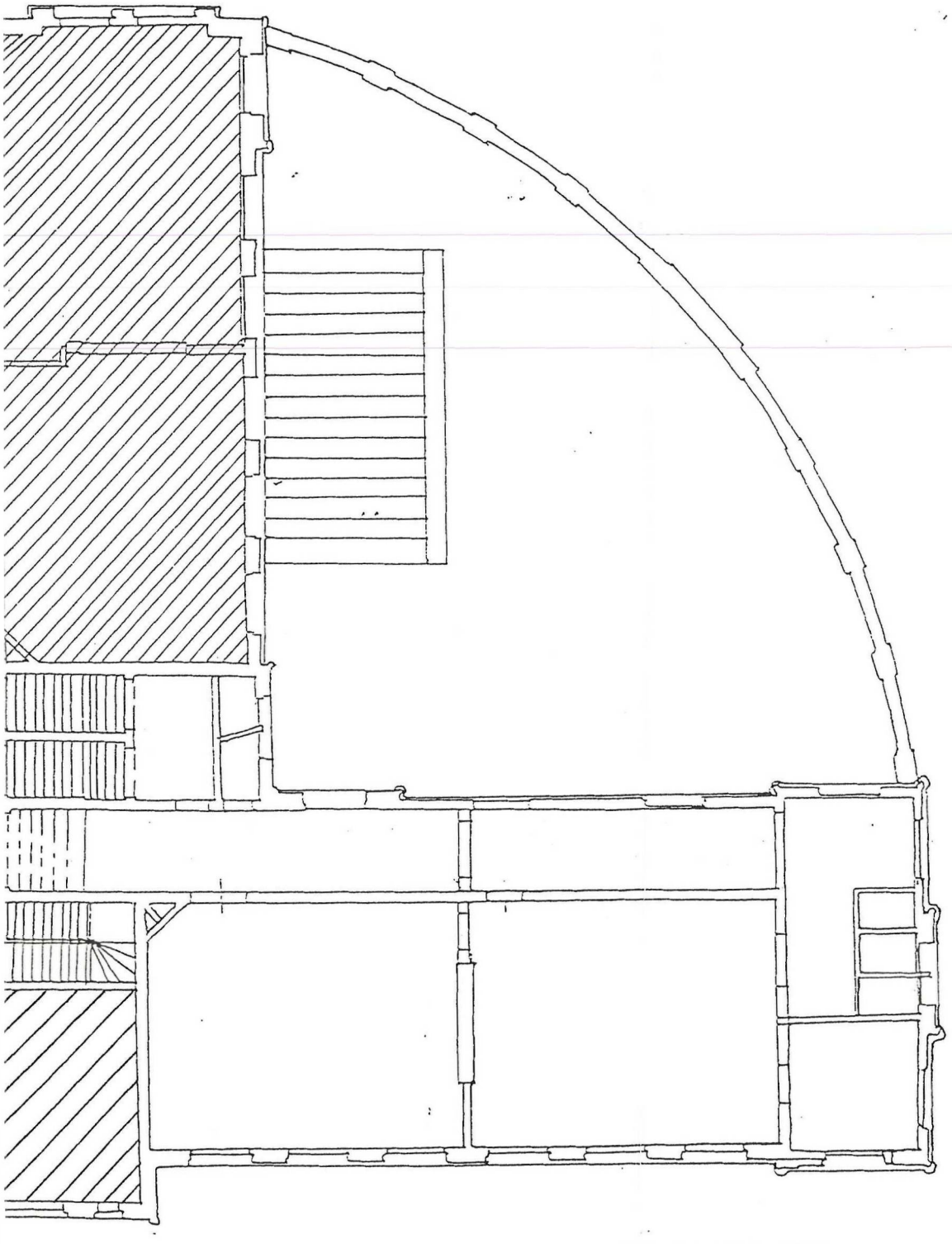
Verhuurster:
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,
voor dezen,
hoofd sector Bouwen, Wonen en Economie
van de Dienst Binnenstad,
voor deze,
hoofd Beheer Onroerend Goed, PB

[redacted]

Hoofd Beheer
Onroerend Goed
[ ]



BEGANE GROND



1e VERDIEPING

	VERHURING HB 3 8 4 2
GEMEENTELIJK GRONDBEDRIJF	
MARNIXSTRAAT 2	
d.d. 11 - 3 - 93	schaal: n v t
calque g 5	

Contract no.: H/B 03842-05-7

Heden, de
1900-zesentachtig, zijn de GEMEENTE AMSTERDAM, hierna genoemd verhuurder, en

[ ],

hierna genoemd huurder, te dezer zake domicilie kiezende ten Raadhuize van Amsterdam,
overeengekomen,

het contract betreffende huur en verhuur van een gedeelte van de eerste verdieping van het perceel Marnixstraat 2,----------

---

---

tussen de verhuurder en de huurder voor de tijd van drie jaren, gerekend van 1 september 1982 tot en met 31 augustus 1985, bij verlenging aangegaan,

te verlengen ingaande de eerste september 1900-vijfentachtig en behoudens tussentijdse beëindiging ingevolge art. 10 van het contract,

eindigende de laatste augustus 1900-achtentachtig

tegen de prijs van vijfduizend éénhonderdzestig gulden (f 5.160,--) per jaar over de periode 1 september 1985 tot en met 31 augustus 1986 en vijfduizend vierhonderd twaalf gulden (f 5.412,--) per jaar ingaande 1 september 1986,

en verder op dezelfde voorwaarden, als in het contract d.d. 10 oktober 1981 zijn vermeld, in het bijzonder ook wat betreft de bepaling in art. 22 van dat contract.

Aldus in dubbel opgemaakt op de datum in het hoofd van dit contract vermeld.

De huurder,

[redacted]

De gemeente Amsterdam,
HOOFD GRONDZAKEN

[redacted]

Contract no.: H/B 3842-E

ORIGINEEL

Heden, de 8 FEB. 1983 zijn de GEMEENTE AMSTERDAM, hierna genoemd verhuurder, en

[redacted],

hierna genoemd huurder, te dezer zake domicilie kiezende ten Raadhuize van Amsterdam,

overeengekomen,

het aan deze akte gehechte contract betreffende huur en verhuur van een gedeelte van de eerste verdieping van het perceel Marnixstraat no. 2, ----

---

---

tussen de verhuurder en de huurder voor de tijd van één jaar, gerekend vanaf 1 september 1981 tot en met 31 augustus 1982, schriftelijk aangegaan,

te verlengen ingaande de eerste september 1900-tweeëntachtig
tot wederopzegging,

doch uiterlijk tot de laatste augustus 1900-vijfentachtig

tegen de prijs van vierduizend zevenhonderd zes gulden en veertig cent (f 4.706,40) per jaar,

en verder op dezelfde voorwaarden, als in het aangehechte contract d.d. 10 oktober 1981 zijn vermeld, in het bijzonder ook wat betreft de bepaling in art. 10 van dat contract, en met inachtneming van het hieronder aan het contract toegevoegde artikel 22.

Art. 22

De aanvangshuur zal éénjaarlijks, voor het eerst op 1 september 1983 worden aangepast aan de wijzigingen van de jaarprijsindexcijfers van de gezinsconsumptie reeks voor de werknemersgezinnen (1975=100), zoals deze cijfers worden bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage en wel door vermenigvuldiging van de aanvangshuur (A)

huurprijs september 1981 met een breuk waarvan de teller is het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar van de aanpassing (B) en de noemer het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar 1980 (C), (A x $\frac{B}{C}$ = nieuwe huurprijs).

De huurprijs zal nimmer dalen beneden de aanvangshuur.

Aldus in dubbel opgemaakt op de datum in het hoofd van dit contract vermeld.

De huurder,

[redacted]

De gemeente Amsterdam,

HOOFD GRONDZAKEN