

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'.

Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

Mingari Omegapark I B.V., gevestigd te 1105 BJ Amsterdam, Paasheuvelweg 26, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Mingari B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Züblin Real Estate Holding N.V., op haar beurt vertegenwoordigd door haar ^{5.1,2,e} de ^{5.1,2,e}

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Stichting Orion, gevestigd te 1014 BV Amsterdam, Zekeringstraat 45, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ^{5.1,2,e}

^{5.1,2,e} ^{5.1,2,e} bestuur en ^{5.1,2,e} ^{5.1,2,e}

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34191464

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Amsterdam, Zekeringstraat 45 ter grootte van ca. 2910 m², waarvan gelegen op de begane grond ca. 992 m², op de eerste verdieping ca. 960 m² en op de 2^e verdieping ca. 959 m², alsmede 30 gereserveerde parkeerplaatsen, kadastraal bekend Gemeente Sloten, Sectie K, nummer 2729 welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen gearafeerde tekening en een door partijen gearafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen gearafeerde foto's. Bovenstaand metrage is op basis van NEN 2589 voor verhuurbare vloeroppervlakten en is inclusief een toeslag voor gemeenschappelijke ruimten.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als het gesteld in artikel 8.7 van de algemene bepalingen

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 voor de kantoorruimte ca. 400 kg/m² en voor de bedrijfsruimte ca. 1.000 kg/m²

•• paraaf huurder

^{5.1,2,e}

1

paraaf verhuurder

^{5.1,2,e}

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', gedeponeed 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 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 3 (drie) jaar, ingaande op 1 september 2011 en lopende tot en met 31 augustus 2014
- **3.2** Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 1 (een) jaar, derhalve tot en met 31 augustus 2015.
- Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 1(een) jaar.
- **3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 6 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 € 5.1.1.c
- zegge: 5.1.1.c Euro

De huurprijs is als volgt opgebouwd:

Kantoorruimte:	2.910 m ² x € 5.1.1.c	€ 5.1.1.c
Parkeerplaatsen:	30 x € 5.1.1.c	€
Totaal		€

- **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 rechtsoptvolger(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 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, nr. 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 rechtsoptvolger(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 1 januari tot en met 31 december.
- **4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 september voor het eerst met ingang van 1 september 2012 aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 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 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 voor kantoorruimte;
 - de huurprijs voor parkeerplaatsen;
 - de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- **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 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 6% van de actuele huurprijs.

•• paraaf huurde 5.1.2.e 2 paraaf verhuurder 5.1.2.e

4.8. Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs voor kantoorruimte	€	5.1.1,c
- de huurprijs voor parkeren	€	
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen of	€	
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge: 5.1.1,c 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 2011 tot en met 30 september 2011 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag

€ 5.1.1,c 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.

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

- Gas, c.q. olieconsumptie inclusief vastrecht;
- Elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de gehuurde en gemeenschappelijke ruimten;
- Waterverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud en periodieke controle van de verwarmings- en/of luchtbehandelinginstallatie(s);
- Idem van liftinstallatie;
- Idem van hydrofoorinstallatie;
- Idem van brandmelder-, gebouwbewakings-, storingsmelder- en noodstroominstallatie;
- Sanitaire voorzieningen;
- Schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimte, liften, beglazing buitenzijde, beglazing gemeenschappelijke ruimten, terrassen, parkeerkelder en/of terrein;
- Verzorging huisvuil, containerhuur e.d.;
- Assurantiepremie buitenbeglazing;
- Onderhoud van het parkeerterrein, de plantsoenen, verlichting, inclusief herbepanting rondom het gebouw en de erfafscheidingen;
- Onderhoud en periodieke controle van de brandblusapparatuur en noodverlichtingsarmaturen, voorzover eigendom van de verhuurder;
- Legionella preventie;
- Onderhoud en periodieke inspectie van dakveiligheidsvoorzieningen;
- Administratiekosten ad. 5% over de hierboven aangegeven leveringen en diensten.

Bankgarantie

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € 5.1.1,c

zegge: 5.1.1,c Euro

Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op *Fris Investment Care, Haaksbergweg 75, 1101 BR Amsterdam, telefoonnummer 020-691 30 43.*

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

5.1.2,e

5.1.2,e

Bijzondere bepalingen

8.1 Sleuteloverdracht

Aangezien het gehuurde reeds bij huurder in gebruik is behoeft er geen sleuteloverdracht plaats te vinden.

8.2 Opleveringsniveau

Het gehuurde is reeds bij huurder in gebruik. Voor het opleveringsniveau wordt verwezen naar het opleveringsrapport bij de huidige huurovereenkomst als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd. Aan het einde van de huurovereenkomst dient huurder het gehuurde conform voornoemd opleveringsrapport op te leveren.

Verhuurder zal voor haar rekening de leiding voor slagboominstallatie omleggen naar het directiesecretariaat (door huurder nader aan te geven). Indien mocht blijken dat de toegang tot het terrein waartoe het gehuurde behoort voor de bedrijfsvoering van huurder ongewenst gevolgen heeft, zal verhuurder onderzoeken of het mogelijk is de slagbomen overdag, bijvoorbeeld tussen 07.00 uur en 18.00 uur open te laten. Hiervoor is overigens wel overleg met de overige huurder van Omega Park vereist.

8.3 Parkeerpassen

Huurder zal 10 extra passen ten behoeve van het parkeren ontvangen.

8.4 Naamsaanduiding

Huurder heeft het recht voor eigen rekening en risico tot het aanbrengen van een naamsaanduiding/logo aan het kantoorpand na schriftelijke goedkeuring van verhuurder die haar goedkeuring niet op onredelijke gronden zal weigeren. Uitvoering grootte en wijze van aanbrenging dienen in nader overleg tussen huurder en verhuurder te worden bepaald. Huurder dient zelf zorg te dragen voor de benodigde vergunningen/goedkeuringen van overheidswege. Alle kosten gemoeid met de naamsaanduiding, waaronder vergunningen, installatie, onderhoud en verwijdering komen voor rekening van huurder

8.5 Aanpassing van het gehuurde

Huurder heeft de mogelijkheid tot aanpassen van het gehuurde, een en ander na schriftelijk goedkeuring van verhuurder die zijn toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren.

8.6 bestemming van het gehuurde

De huidige tijdelijk bestemming van het gehuurde is " bebouwing voor onderwijsdoeleinden". Er is door de Haven Amsterdam, alsmede de Gemeente Amsterdam toestemming verleend voor dit gebruik voor een periode van 5 jaar, eindigend 31 maart 2012. Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de noodzakelijk toestemming/vergunning voor de verlenging van dit tijdelijke gebruik gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, inclusief eventuele verlengingsperioden.

8.7 Bankgarantie

De huidige bankgarantie van huurder ter grootte van € 5.1.1.c blijft voornog van kracht en er behoeft derhalve geen nieuwe bankgarantie te worden afgegeven. In geval de omstandigheden daartoe aanleiding geven, bijvoorbeeld door het betaalgedrag van huurder, kan verhuurder alsnog verlangen dat de bankgarantie wordt verhoogd tot het in artikel 6 genoemde bedrag.


8.8 Huidige huurovereenkomst

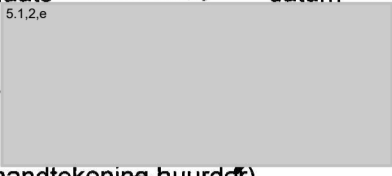

Na ondertekening van deze huurovereenkomst door huurder en verhuurder zal de huidige huurovereenkomst. Alsmede de bijbehorende allonges komen te vervallen onder de voorwaarde dat huurder aan al haar verplichtingen heeft voldaan.

5.1.2.e

5.1.2.e

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

•• plaats *A'dam* datum *29/8/2011*
5.1.2.e

•• (handtekening verhuurder)

plaats *A'dam* datum *29/0/11*
5.1.2.e
...

(handtekening huurder)
5.1.2.e


5.1.2.e


5.1.2.e


Bijlagen:¹⁾

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering
- - uittreksel Kamer van Koophandel huurder
- - kopie legitimatie huurder

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):

5.1.2,e



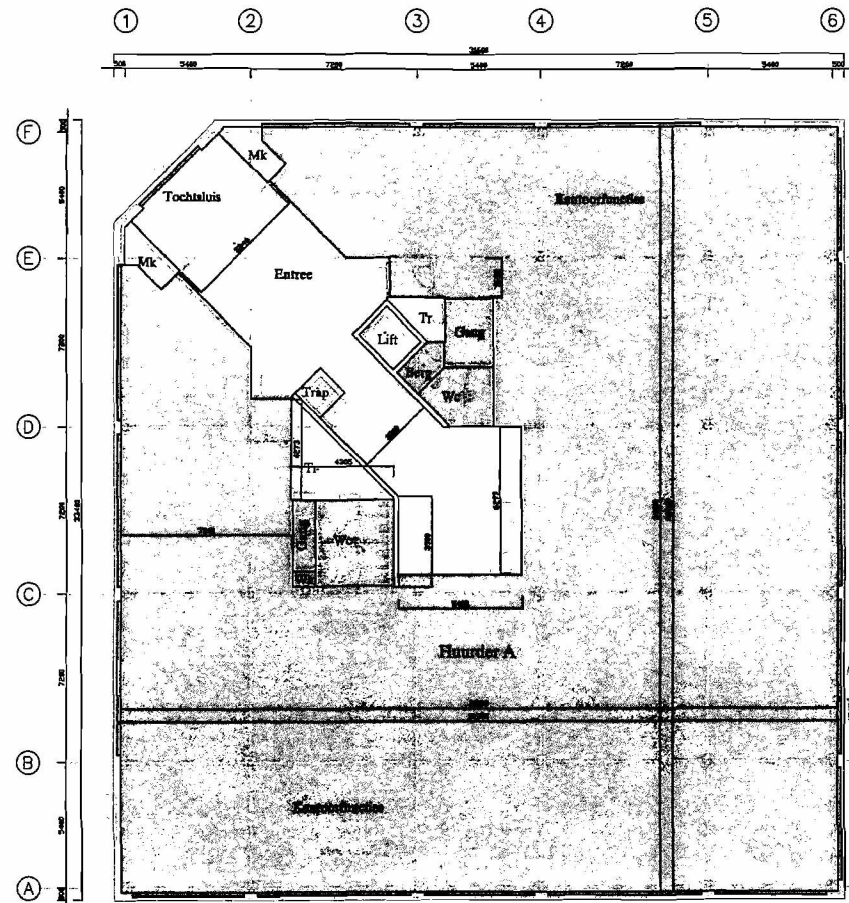
¹⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

5.1.2,e



5.1.2,e



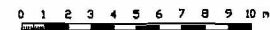



Plattegrond: Begane grond

Toewijzing Primair oppervlak aan:

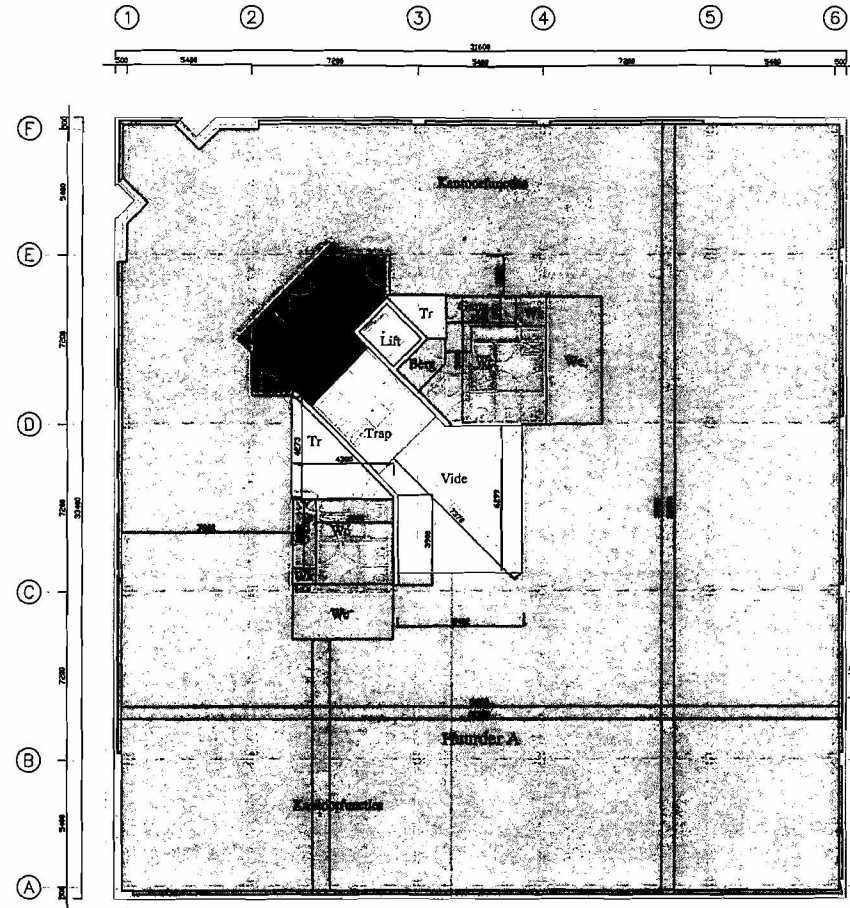
<input type="checkbox"/>	Huurder A	<input checked="" type="checkbox"/>	Direkt
<input type="checkbox"/>	Huurder B	<input type="checkbox"/>	Rato
		<input type="checkbox"/>	Geen

<input checked="" type="checkbox"/>	Algemene doorbelasting Verdieping Secundair oppervlak (Rato% Huurders)
<input type="checkbox"/>	Algemene doorbelasting gebouw Tertiair oppervlak (Rato% Huurders)
<input type="checkbox"/>	Niet verhuurbaar deel gebouw



 <p>Managers van het bouwproces</p>		<small> Tussen 08:00u en 18:00u Postbus 100 1000 AA Amsterdam Tel: 020 610 1111 Fax: 020 610 1112 E-mail: info@bm.nl </small>	
		OPRACHTGEVER : ZÜBLIN IMMOBILIEN HOLDING AG CLAUDENSTRASSE 20 CH-8002 ZÜRICH	
PROJECT : PAND AAN DE ZEKERINGSTRAAT ZEKERINGSTRAAT 45 TE AMSTERDAM		PROJECTNUMMER 2007.5946	
ONDERNEEMER : NEN 2500 METING BEOGANG GROND		PROJECTNUMMER 2007.5946	
Tbl. A Tbl. B Tbl. C Tbl. D Tbl. E Tbl. F	Tbl. G Tbl. H Tbl. I Tbl. J Tbl. K Tbl. L	SYSTEEM 5.1.2.e DATUM 21-10-2007	FORMAAT A3 SCHAAL 1:100 GEBRUIK NR. 1903 H1

5.1.2,e



Toewijzing Primair oppervlak aan:

<input type="checkbox"/>	Huurder A	Direkt	<input checked="" type="checkbox"/>
		Rato	<input type="checkbox"/>
		Geen	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Huurder B	Direkt	<input checked="" type="checkbox"/>
		Rato	<input type="checkbox"/>
		Geen	<input type="checkbox"/>

<input checked="" type="checkbox"/>	Algemene doorbelasting Verdieping Secundair oppervlak (Rato% Huurders)
<input type="checkbox"/>	Algemene doorbelasting gebouw Tertiair oppervlak (Rato% Huurders)
<input type="checkbox"/>	Niet verhuurbaar deel gebouw

Plattegrond: Verdieping 1



		<small>Manager Bouwproces Project: 207 Datum: 20-10-2007 Schaal: 1:100 Tekening: 2007.5846</small>	
		Managers van het bouwproces	
OPRACHTGEVER : ZÜBLIN IMMOBILIEN HOLDING AG CLAUDIENSTRASSE 20 CH-8002 ZÜRICH			
PROJECT : PAND AAN DE ZEKERINGSTRAAT ZEKERINGSTRAAT 45 TE AMSTERDAM			
ONDERWERP : NEN 2580 METING VERDIEPING 1		PBLMETRABOOR 2007.5846	
Vld. A Vld. B Vld. C Vld. D Vld. E Vld. F	Vld. G Vld. H Vld. I Vld. J Vld. K Vld. L	METING 5.1.2,e DATUM 20-10-2007	PERSOON ALMAAN KAM 20-1-45 SCHAAL B.K.T. TOEGELAAT NR. 1903 H1

5.1.2,e

