Den Haag

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
23 MEI 2018

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Kroodle B.V.
t.a.v. Dhr. D.C.N. Westerhuis en Dhr. C.B. Velthuizen
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.687
Contactpersoon
10.2.e
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) 10.2.e
E-mailadres
10.2.g @denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
23 mei 2018

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.19 te Den Haag
(V04199)

Geachte heer Westerhuis en heer Velthuizen,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens Kroodle B.V. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.19 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie,
10.2.e

Rob Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04199)
- 10.2.e
- FIN
- 10.2.e @suitedconcepts.nl>

CVO/2018 687

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V.../deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.782, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2 **Kroodle B.V.** , gevestigd te Jan Kistenstraat 31 te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **70765928**, vertegenwoordigd door de **Gexin B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **70762848**, vertegenwoordigd heer D.C.N. Westerhuis geboren [redacted], en door de **Felthus B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **70762635**, vertegenwoordigd heer C.B. Veldhuizen, geboren [redacted] hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **23,8 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.19** op de **4de** etage **á 23,8 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 mei 2018** en lopende tot en met **oktober 2018**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 10.2.g zegge: 10.2.g euro en 10.2.g eurocent.

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€	10.2.g
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge 10.2.g euro en 10.2.g eurocent inclusief BTW.

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 mei 2018** tot en met **31 mei 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 10.2.g,- .

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.

Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;

- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € 10.2.g zegge: 10.2.g **euro en vierenveertig eurocent** (zijnde 3 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - 10.2.g
Email: 10.2.g @denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : 10.2.g

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

10.2.e

R. Molle

Huurder,
Kroodle B.V.

10.2.e

Gexin B.V.
D.C.N. Westerhuis

3-5-2018

10.2.e

Felthus B.V.
C.B. Veldhuizen

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

10.2.e

10.2.e

Den Haag

CGO

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Start Lean Funding BV
t.a.v. Dhr. A.A.J. van de Graaf
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.550
Contactpersoon
10.2.e
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) 10.2.e
E-mailadres
10.2.g @denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
17 mei 2018

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.19 te Den Haag
(V04185)

Geachte heer Van de Graaf,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens Start Lean Funding BV ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 3.19 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie,
10.2.e
Rob Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04185)
- 10.2.e
- FIN
- 10.2.e @suitedconcepts.nl>

Gemeente Den Haag
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Spui 70
Den Haag

T 070-752 81 41
www.denhaag.nl

CVO/2018.550

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V.O./deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.782, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2. Start Lean Funding BV , gevestigd te Saturnusstraat 14 te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **71157247**, vertegenwoordigd door de Pandotrees B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61140910, vertegenwoordigd heer A. van der Graaf, hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **23,8 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.19** op de derde etage á **23,8 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **1 jaar en 8 maanden**, ingaande op **1 mei 2018** en lopende tot en met **31 december 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 10.2.g zegge: 10.2.g **euro en tweeënzeventig eurocent**.

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€	10.2.g
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge: 10.2.g **inclusief BTW**.

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur en de huurvrije periode zoals omschreven in artikel **8.8**, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 mei 2018** tot en met **31 mei 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 10.2.g Over dit bedrag wordt BTW in rekening gebracht.

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.

Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;

- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € 10.2.g zegge: 10.2.g **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 3 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - 10.2.g
Email: 10.2.g @denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : 10.2.g

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

8.8 Huurder en verhuurder komen een huurvrije periode overeen van **zes maanden (van 1 mei 2018 tot en met 31 oktober 2018)**. Gedurende deze huurvrijeperiode is huurder wel servicekosten verschuldigd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 15/5/ 2018,

Verhuurder,	Huurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,	Start Lean Funding BV
10.2.e	10.2.e
R. Molle	A. van der Graaf

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

17 MEI 2018

000

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Studio Jeu, Vorm en Functie
t.a.v. de heer O. Grobben
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.412
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
17 mei 2018

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.14 (V04197)

Geachte heer Grobben,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens Studio Jeu, Vorm en Functie geparafeerde en ondertekende onderhuurovereenkomst voor de kantoorruimte 4.14 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie,

[redacted]

Rob Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04197)
- 10.2.e
- FIN
- [redacted]@vastgoed.nl) (met een kopie HOVK)

CVO/2018.412

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V94152./deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.782, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2. **de heer O. Grobben**, handelend onder de naam: **Studio Jeu, Vorm en Functie**, gevestigd te Saturnusstraat 60 (unit 8) te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **70882991**, hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren,
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.14** op de vierde etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 mei 2018** en lopende tot en met **30 oktober 2018**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **drie maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 3 **maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **drie maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 10.2.g zegge: **euro en nul eurocent.**

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ 10.2.g
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 mei 2018** tot en met **31 mei 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag 10.2.g. Over dit bedrag wordt BTW in rekening gebracht, dit bedrag betreft alleen de servicekosten.

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.

Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;

- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € 10.2.g zegge: 10.2.g **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 3 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 -
Email: @denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN :

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

8.8 Huurder en verhuurder komen een huurvrije periode overeen van **1 maand**. Gedurende deze huurvrijeperiode is huurder wel servicekosten verschuldigd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 15/5/2018,

Verhuurder,	Huurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,	Studio Jeu, Vorm en Functie
10.2.e	10.2.e
R. Molle	O. Grobben

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
11 JUNI 2018

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
VanPaz B.V.
t.a.v. Dhr. G. Pazienza
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.755
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl

Datum
11 juni 2018

Aantal bijlagen
1

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.18 te Den Haag
(V04198)

Geachte heer Pazienza,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens VanPaz B.V. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.18 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Portefeuillemanagement,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04198)
- 10.2.e
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVD/2018 755

,DERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V...../deb.nr....)

,ndere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.782, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2. **de heer G. Pazienza** , handelend onder de naam: **VanPaz B.V.**, gevestigd te **Prinses Margrietplantsoen 33 , 2595AM te 's-Gravenhage**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **65859022**, hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.18** op de **4de** etage á **18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 juni 2018** en lopende tot en met **30 november 2018**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

10.2.g euro

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € zegge: 10.2.g **euro en nul eurocent**.

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€	10.2.g
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge: **euro en 10.2.g eurocent inclusief BTW**.

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 juni 2018** tot en met **30 juni 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag .

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven. **Vanaf 1 juli betaalt de huurder euro, over dit bedrag wordt nog BTW in rekening gebracht.**

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.

Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;

- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom

6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € zegge: **euro en** **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).

6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder

7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:

Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 -
Email: @denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN :

Bijzondere bepalingen

8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.

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

8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.

8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.

8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.

8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.

8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

8.8 Huurder en verhuurder komen een huurvrije periode overeen van 1 **maand**. Gedurende deze huurvrijeperiode is huurder wel servicekosten verschuldigd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 11/6/ 2018,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

10.2.e

R. Molle

10.2.e

Huurder,
VanPaz BV

G. Pazienza

10.2.e

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

11 JUNI 2018

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

BrandOutLoud V.O.F.
t.a.v. Mevr. J. E. Madigan
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.754
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl

Datum
11 juni 2018

Aantal bijlagen
1

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.15 te Den Haag
(V04196)

Geachte mevrouw Madigan,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens BrandOutLoud V.O.F. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.15 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Portefeuillemanagement,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04196)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

OVO2018.754

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V...../deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.782, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

1. **BrandOutLoud V.O.F.**, handelend onder de naam: **BrandOutLoud**, gevestigd te **Zuid-Hollandlaan 7, 2596AL** te **Den Haag**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **34373146**, hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **56,3 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit(s) **4.15** op de vierde etage totaal **56,3 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **12 maanden**, ingaande op **1 juni 2018** en lopende tot en met **31 mei 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **drie maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **3 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **drie maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] **euro** zegge: [redacted] **euro**.

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€	[redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent inclusief BTW.**

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 juni 2018** tot en met **30 juni 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted], over dit bedrag wordt BTW in rekening gebracht.

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.

Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;

- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent** (zijnde 3 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : NL04BNGH0285155644

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

8.8 Huurder sluit rechtstreeks een contract met Zero Space voor de levering van 500 GB up and down internet in het gehuurde. Verhuurder zal de kosten voor dit internet in de periode van 1 juni 2018 tot en met 30 november 2018 aan de huurder vergoeden. Indien de kosten, uitgaande van de levering van 500 GB up en down internet via Zero Space, het tweede halfjaar maandelijks boven de 100,- euro excl. BTW uitkomen komen, vergoedt de verhuurder het tweede half jaar, tot 31 mei 2019, de meerkosten aan de huurder. Vanaf 1 juni 2019 is huurder, ongeacht de hoogte van het bedrag, zelf verantwoordelijk voor de kosten voor de levering van internet.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

Huurder,
BrandOutLoud V.O.F.

J.R. Madigan

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

ONDERTEKEND EXEMPLAAR
06 JULI 2018

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Studio-Oost
t.a.v. Dhr. J. Koskamp
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.548
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
6 juli 2018

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.07 te Den Haag
(V04176)

Geachte heer Koskamp

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens Studio-Oost ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 3.07 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie,

[redacted]

Rob Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04176)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V...../deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.782, hierna te noemen: **"Gemeente"** of **"verhuurder"**;

EN

1. **De heer Joost Koskamp.**, handelend onder de naam: **Studio-Oost**, **gevestigd te Hendrik van Deventerstraat 162, 2563XZ 's-Gravenhage**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **27354137**, hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **56,3 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.07** op de **derde** etage totaal **56,3 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW, 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 en verhuurder hebben een exemplaar van de Algemene bepalingen ontvangen.
2.2 De Algemene bepalingen waarmaar 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 **6 maanden**, ingaande op **1 mei 2018** en lopende tot en met **31 oktober 2018**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **twee maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **2 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **twee maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted]. **euro** zegge: [redacted] **euro.**

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€	[redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 mei 2018** tot en met **30 mei 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € [redacted].

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.

Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;

- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € zegge: **euro en 10.2geurocent** (zijnde **2 maanden** huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 -
Email: @denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN :

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

R. Molle

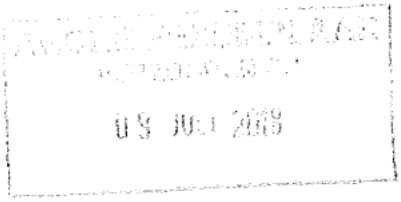
Huurder,
Studio Baat

J. Koskamp

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

VREDE EN RECHT



Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Heft
t.a.v. Dhr. J.C. Koper
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.549
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl

Datum
9 juli 2018

Aantal bijlagen
1

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.17 te Den Haag
(V04183)

Geachte heer Koper,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens Heft ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 3.17 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04183)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2018 549

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V...../deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.782, hierna te noemen: **"Gemeente"** of **"verhuurder"**;

EN

1. de heer **Johannes Cornelis Koper** , handelend onder de naam: **Heft** gevestigd te Lange Voorhout 34, Ruimte 2,04, 2514 EE 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **58429433**, hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **37 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.17** op de derde etage **á 37 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 mei 2018** en lopende tot en met **31 oktober 2018**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **twee maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **2 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **twee maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € (zegge: **euro en nul eurocent)**

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: **euro en 10.2.g eurocent inclusief BTW.**

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 **januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 **mei 2018** tot en met **31 mei 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € .

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.

Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;

- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

waarborgsom

6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € zegge: **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).

6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder

7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 -
Email: @denhaag.nl

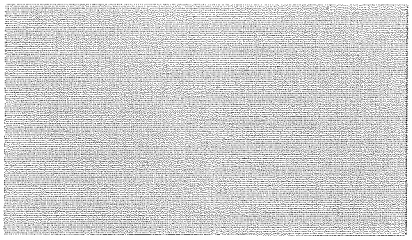
Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN :

Bijzondere bepalingen

8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,



Huurder,
Heft

de heer J.C. Koper

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Den Haag

23 JULI 2018

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Grabjobs B.V.
t.a.v. de heer R. Boussebaa
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.883
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
23 juli 2018

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.02 te Den Haag
(V04173)

Geachte heer Boussebaa,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens Grabjobs B.V. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 3.02 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie,

[redacted]

Rob Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04173)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2018. 883

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(Vast/deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **De heer Redouan Boussebaa**, handelend onder de naam: **GRABJOBS BV**, gevestigd te Prinses Margrietplantsoen 33, 2595 AM Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **68177887**, hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.02** op de **3de** etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 juli 2018** en lopende tot en met **31 december 2018**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **één** maand(en). Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1** maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een

termijn van ten minste **één** maand(en) respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € - zegge: **euro**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW**.
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 juli 2018** tot en met **31 juli 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **euro** .
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);

- de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen

dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

M. Eikenaar

Huurder,
GRABJOBS BV

R. Boussebaa

Bijlage(n):
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

31 JULI 2018

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

De heer G. Pazienza

10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.986
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
31 juli 2018

Onderwerp
huurbeëindigingsovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.18 (V04198) te Den Haag

Geachte heer Pazienza,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door getekende huurbeëindigingsovereenkomst voor unit 4.18 in het pand gelegen aan de Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de huurbeëindigingsovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
Hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04195)
- [redacted]
- FIN

CVO/2018. 986

HUURBEEINDIGINGSOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: 'Gemeente' of 'verhuurder';

2. De heer G. Pazienza, handelend onder de naam: VanPaz B.V., gevestigd aan de Saturnusstraat 14 (unit 4.18) te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 65859022, hierna te noemen "huurder";

IN OVERWEGING NEMENDE DAT:

a. huurder sedert 1 juni 2018 van verhuurder huurt unit 4.18 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag, hierna 'het gehuurde' genoemd;
b. dat verhuurder en huurder deze huur per 31 juli 2018 wensen te beëindigen;
c. partijen met wederzijds goedvinden zijn overeengekomen om de onderhavige huurovereenkomst te beëindigen per 31 juli 2018.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. De tussen partijen bestaande huurovereenkomst met betrekking tot de in sub a van de overwegingen omschreven locatie per 31 juli 2018 met wederzijds goedvinden te beëindigen.

2. Huurder verbindt zich jegens verhuurder om het gehuurde per 31 juli 2018 te verlaten met al de zijnen en al het zijne. Huurder verbindt zich tevens het gehuurde van al hetgeen niet aan hem in eigendom toebehoort, in goede staat en behoorlijk schoongemaakt op te leveren aan verhuurder.

3. Huurder verplicht zich voor datum van beëindiging aan verhuurder te hebben voldaan/betaalt de huurpenningen tot en met deze datum.

4. Behoudens het bepaalde in de voorgaande artikelen verklaren partijen alsdan niets meer voortvloeiende uit de onderhavige huurovereenkomst, van elkaar te vorderen te hebben.

5. Deze huurbeëindigingsovereenkomst is pas geldig na ontvangst door verhuurder van de door huurder getekende huurbeëindigingsovereenkomst én nadat de betalingen als vermeld in artikel 3 door verhuurder zijn ontvangen.

6. Partijen ondernemen geen activiteiten waarbij zij elkaar in diskrediet brengen. Naar derden laten partijen zich niet negatief over elkaar uit.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 24 juli 2018

Verhuurder,

Huurder,

VanPaz B.V.

Den Haag

VREDE EN RECHT

27 Aug. 2018

000 Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Start Lean Funding BV
t.a.v. Dhr. A.A.J. van der Graaf
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.1055
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
27 augustus 2018

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.14 te Den Haag
(V04181)

Geachte heer Van der Graaf,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens Start Lean Funding BV ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 3.14 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
Hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04181)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVDP2018-1055

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V...,St./deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. Start Lean Funding BV , gevestigd te Saturnusstraat 14 te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **71157247**, vertegenwoordigd door de Pandotrees B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61140910, vertegenwoordigd heer A. van der Graaf, hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **56,3 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.14** op de derde etage **á 56,3 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **1 jaar en 4 maanden**, ingaande op **1 september 2018** en lopende tot en met **31 december 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 **maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € zegge: **euro en nul eurocent.**

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: **euro en eurocent inclusief BTW.**

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur en de huurkorting periode zoals omschreven in artikel **8.8**, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 september 2018** tot en met **30 september 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.

Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;

- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € zegge: **euro en 10.2.g eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 -
Email: @denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN :

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

8.8 Huurder en verhuurder komen overeen dat gedurende **twee maanden (van 1 september 2018 tot en met 31 oktober 2018) de huurder een maandelijkse huurkorting ontvangt van €** [redacted] **exclusief BTW**. Gedurende deze huurkortingsperiode is huurder wel volledige servicekosten verschuldigd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

M. Eikenaar

Huurder,
Start Lean Funding BV

[redacted]

A. van der Graaf

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder

[redacted]

paraaf verhuurder

[redacted]

Den Haag

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Aenarete – Wind Drones
t.a.v. Dhr. U. Fechner
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.686
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
27 augustus 2018

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.11 te Den Haag
(V04193)

Geachte heer Fechner,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens Aenarete - Wind Drones ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.11 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
Hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04193)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

Gemeente Den Haag
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Spui 70
Den Haag

T 070-752 81 41
www.denhaag.nl

CVO/2018.666

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V...../deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

Hofd
Medewerker UPM

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, ~~directeur~~ van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.782, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2. **Uwe Fechner**, handelend onder de naam: **Aerarete - Wind Drones**, gevestigd te **Waldorpstraat 489 A , 2521CJ 's-Gravenhage** ingeschreven in het handelsregister onder nummer **64343677**, hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.11 op de 4de etage á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **5 maanden en 24 dagen**, ingaande op **7 mei 2018** en lopende tot en met **31 oktober 2018**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € zegge: **euro en nul eurocent.**

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- *de huurprijs*	€
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- *de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten* verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: **euro en 10.2.g eurocent inclusief BTW.**

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 **januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode **7 mei 2018** tot en met **31 mei 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **euro.**

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.

Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;

- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- *Sluitrondes door beveiliging;*
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.

[redacted]

paraaf huurder

paraaf verhuurder

[redacted]

8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.
8.8 Huurder zal tot het plaatsen van de wand tussen de units 4.11 en 4.12 zich tijdelijk in unit 4.02 vestigen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder, hoofd Vastgoed portefeuille Management
~~de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,~~
namens de Centrale Vastgoedorganisatie
Den Haag

Huurder,
Aerarete - Wind Drones

U. Fechner

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Den Haag

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Humansurge B.V.
t.a.v. Dhr. L.E.A. Peeters
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.547
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl

Datum
27 augustus 2018

Aantal bijlagen
1

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.13 te Den Haag
(V04180)

Geachte heer Peeters,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens Humansurge B.V. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 3.13 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
Hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04180)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2018.547

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V...deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder'**;

EN

1. de heer L.E.A. Peeters , handelend onder de naam: **Humansurge B.V.**, gevestigd te Fluwelen Burgwal 58 , 2511 CJ te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **70998361**, hierna te noemen **'huurder'**.

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.13** op de **3de** etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde *en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 mei 2018** en lopende tot en met **30 oktober 2018**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

paraaf huurder

paraaf verhuurder

3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted]- zegge: [redacted] **euro.**

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ [redacted]
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€ [redacted]
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€ [redacted]
totaal	€ [redacted]

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari** 2019 aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 **mei 2018** tot en met **31 mei 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro.** Vanaf 1 juni 2018 betaald de huurder [redacted] **euro.**

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.

Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de *gemeenschappelijke ruimten*;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;

- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1 Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 3 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. **De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.**

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot

aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.
8.8 Huurder en verhuurder komen een huurvrije periode overeen van **1 maand (mei 2018).** Gedurende deze huurvrijeperiode is huurder wel servicekosten verschuldigd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

M. Eikenaar

Huurder,
Humansurge BV

L.E.A. Peeters

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

VREDE EN RECHT

000

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Artitect
t.a.v. Dhr. A.E. Sadraus

10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.1058
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
3 september 2018

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.10 te Den Haag
(V04178)

Geachte heer Sadraus

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens Artitect ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 3.10 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
Hoofd Vastgoedportefeuille management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V00107)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl)
-

CVO/2018. 1058

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V...../deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. Andrew Ezzat Sadraus, handelend onder de naam: Artitect, gevestigd te Doornstraat 333, 2584AN 's-Gravenhgage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71856676, hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.10** op de **3de** etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 september 2018** en lopende tot en met **28 februari 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] - zegge: [redacted] **euro**.

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 september 2018** tot en met **30 september 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] euro

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;

- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot

aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder, namens UPM vof
de ~~directeur~~ Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

Huurder,
Artitect

A. E. Sadraus

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder

paraaf verhuurder

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde
2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.
2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.
2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst
3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.
4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning ,ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.
4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
5.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.
5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.
6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel
7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
7.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.
7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen
8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
8.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.
8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.
Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.
8.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade
9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij een-gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid
10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
-indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
-indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:
- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.
11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.
Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.
11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2,11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.
De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.
11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten.
Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.
11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.

12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.

12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurdervoorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.

12.9 De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.

12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

12.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.

12.13 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.

12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.
13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming
14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.
14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder
15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde
16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.
16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontlenen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging
17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)
18.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.
18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen
De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.
18.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
18.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.
18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.
18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan
18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting
19.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.
19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.
Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies
20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van Huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.
20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen
21.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.
21.2 Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
21.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

22.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

22.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.

24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.

24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.

25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.

26.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

Appartementsrecht

27.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften

omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.
27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim
28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.
Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.
28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling
29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie
31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.
31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten
32. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling
33 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Den Haag

000

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
WellDecommissioned B.V.
t.a.v. Dhr. M.B. Nijmeijer
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.1101
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
11 september 2018

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.12 te Den Haag
(V04210)

Geachte heer Nijmeijer,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens WellDecommissioned B.V. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.12 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
Hoofd Vastgoedportefeuille management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04210)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl)

CV0/2018 1101

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V4421.9/deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

1. **WellDecommissioned B.V.** , gevestigd te Helmstraat 14 te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **69800170**, vertegenwoordigd door de FinMan Holding B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer **69798214**, vertegenwoordigd **door de heer M.B. Nijmeijer, geboren** [redacted] **te** [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.12 op de 4de etage á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 augustus 2018** en lopende tot en met **31 januari 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de

opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] - zegge: [redacted] **euro en nul eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€	[redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode **1 augustus 2018** tot en met **31 augustus 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **393,25 euro**.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;

- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

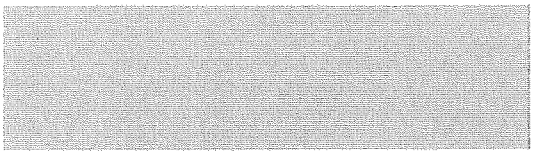
Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot

aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
Hoofd Vastgoed Portefeuille Management
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

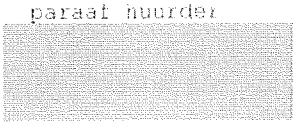
Huurder,
WellDecommissioned BV



M.B. Nijmeijer

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder



paraaf verhuurder

Den Haag

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
15 NOV. 2018

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Gemeente Den Haag - DSO
t.a.v. Dhr. P. Kievoet
Postbus 12655
2500 DP Den Haag

Ons kenmerk
CVO/2018.1375
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl

Datum
15 november 2018

Aantal bijlagen
1

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.01 te Den Haag
(V04172)

Geachte heer Kievoet,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 3.01 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoedportefeuillemanagement,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04172)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVD/2018 1375

INTERNE HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04172)
DIENST STEDELIJKE ONTWIKKELING
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'CVDH' of 'verhuurder';**

EN

2. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Kievoet, directeur Economie, Mobiliteit en Ruimte, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 21 november 2017, kenmerk 2017.1124, hierna te noemen: **"DSO" of "huurder"**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- de eigendom en het beheer van het gemeentelijk vastgoed per 1 januari 2013 centraal is ondergebracht bij CVDH;
- dat de CVDH huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat DSO voor het locatiemanagement een kantoorunit in het pand Saturnusstraat 14 van de CVDH wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.01** op de **3de** etage á **18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **1 jaar en 8 maanden**, ingaande op **1 mei 2018** en lopende tot en met **31 december 2019.**
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inacht-

neming van een termijn van ten minste **één** maand(en). Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1** maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **één** maand(en) respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted], zegge: [redacted] **euro.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Omdat er sprake is van een interne verhuring is over deze huurprijs geen BTW verschuldigd.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

4.5 Per betaalperiode van **<u>één jaar</u>** bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs	€ [redacted]
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€ [redacted]
totaal	€ [redacted]

zegge: 10.2.g **euro.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 mei 2018** tot en met **30 april 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro .**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;

- de technische installatie(s);
- de glasbewassingsinstallatie;

- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld 10.2.g [redacted] **eurocent**

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot

aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management
van de Centrale Vastgoedorganisatie Gemeente Den Haag

M. Eikenaar

Huurder,
ImpactCity

de heer P. Kievoet

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde
2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.
2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.
2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst
3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.
4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning ,ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.
4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
5.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.
5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.
6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel
7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
7.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.
7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen
8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
8.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.
8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.
Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.
8.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade
9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij eengelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid
10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
-indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
-indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:
- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruikssliitage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.
11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.
Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.
11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2,11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.
De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.
11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.
11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.

12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.

12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurdervoorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.

12.9 De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.

12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

12.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.

12.13 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.

12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.
13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming
14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.
14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder
15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde
16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.
16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontlenen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging
17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)
18.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.
18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen
De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.
18.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
18.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.
18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.
18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan
18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting
19.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.
19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.
Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies
20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van Huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.
20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen
21.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.
21.2 Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
21.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

22.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

22.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.
24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.
24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.
25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.
26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.
26.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

Appartementsrecht

27.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften

omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.
27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim
28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.
Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.
28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling
29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie
31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.
31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten
32. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling
33 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Den Haag

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
11 DEC. 2018

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Stichting Ntrepreneur
t.a.v. Dhr. B.J. Schriel, Dhr. J.A. Booster en Dhr. P. Mikhail

10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.1387
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
11 december 2018

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.11 te Den Haag
(V04179)

Geachte heer Schriel, geachte heer Booster en geachte heer Mikhail,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 3.11 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04179)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2018.1304

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V...../deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **Stichting Ntrepreneur** vertegenwoordigd door de heer B.J. Schriel, de heer J.A. Booster en de heer P. Mikhail, gevestigd te Saturnusstraat 14, 2516 AH te 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **71392300**, hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **37 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.11** op de 3de etage **á 37 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden,** ingaande op **1 juli 2018** en lopende tot en met **31 december 2018**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en).** Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted],- zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent.**

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ [redacted]
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€ [redacted]
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€ [redacted]
totaal	€ [redacted]

zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent inclusief BTW.**

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 juli 2018** tot en met **31 juli 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted],- .

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.

Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;

- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € zegge: **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 -
Email: @denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN :

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
Hoofd Vastgoed Portefeuille Management
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

M. Eikenaar

Huurder,
Stichting Ntrepreneur

de heer B.R. Schriel

de heer J.A. Booster

de heer P. Mikhail

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

VREDE EN RECHT

ARCHIEFEXEMPLAAR
19 DEC. 2018

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Yazamtec B.V.
t.a.v. Dhr. Y. Ait Beh Ouali
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.1389
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl

Datum
19 december 2018

Aantal bijlagen
1

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.18 te Den Haag
(V04198)

Geachte heer Ait Beh Ouali,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.18 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04198)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2018 1389

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V...../deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder'**;

EN

2. Yazamtec B.V., gevestigd te Prinses Margrietplantsoen 33, 2595AM 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67830943, vertegenwoordigd door de heer Youssef Ait Beh Ouali, geboren [redacted], hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.18** op de **4de** etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 oktober 2018** en lopende tot en met **31 maart 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **één maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted],- zegge: [redacted] **euro**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2019** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 oktober 2018** tot en met **31 oktober 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom

6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW

6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder

7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen

8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.

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

8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.

8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.

8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.

8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.

8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

M. Elkenaar

Huurder,
Yazamtec B.V.,

Y. A. Beh Ouali,

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
26 NOV. 2018

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Tykn B.V.
t.a.v. Dhr. K. Maliki en Dhr. T. Al Rjoula
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2018.1388
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
26 november 2018

Onderwerp
huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.01 (V04186), 4.02 (V04189), 4.03 en 4.04 (V04187) te Den Haag

Geachte heer Maliki en geachte heer Al Rjoula,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunits 4.01, 4.02, 4.03 en 4.04 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04186, v04189 en v04187)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CV0/2018.1328V

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V...../deb.nr....)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **Tykn B.V.**, gevestigd te Bargelaan 200, 2333CW Leiden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68905440, vertegenwoordigd door, Maliky Holding BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68903626 vertegenwoordigd door de heer Khalid Maliki, geboren [redacted] en TeyNL Holding B.V. ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68903561vertegenwoordigd door de heer Toufic Al Rjoula geboren [redacted], hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente kantoorunit(s) van totaal ca. **74,8 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.01, 4.02, 4.03 en 4.04** op de **4de** etage **totaal ca. 74,8 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **24 maanden**, ingaande op **1 november 2018** en lopende tot en met **31 oktober 2020**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van één termijn van ten minste **twee maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 2

maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **twee maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€	[redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 **januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 november 2018** tot en met **30 november 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro,** dit betreft alleen servicekosten en daarover berekende BTW (zie artikel 8.8)**.**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;

- de brandblusmiddelen;
- de technische installatie(s);
- de glasbewassingsinstallatie;

- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW)
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.
8.8 Huurder en verhuurder komen overeen dat gedurende **twee maanden (van 1 november 2018 tot en met 31 december 2018) de huurder een maandelijkse huurkorting ontvangt van €** 10.2.g ~~exclusief~~ **BTW**. Gedurende deze huurkortingsperiode is huurder wel volledige servicekosten verschuldigd. inclusief

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

M. Eikenaar

Huurder,
Tykn B.V., namens deze
TeyNL Holding B.V.

Dhr Toufic Al Rjoula

Maliky Holding BV

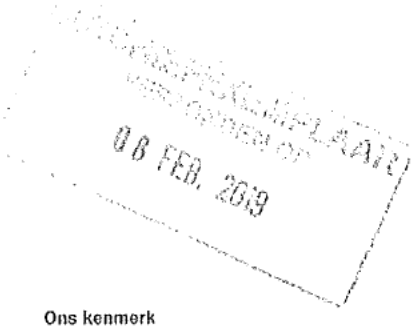
Dhr Khalid Maliki

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Den Haag



Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
BrandOutLoud
T.a.v. mw. J.E. Madigan en dhr. M.E.G van Luijk
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.114
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
8 februari 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.19 te Den Haag
(V04185)

Geachte mevrouw Madigan en heer Van Luijk,

Onlangs ontving ik twee exemplaren van de door u namens BrandOutLoud ondertekende huurovereenkomst voor de bedrijfsruimte gelegen aan de Saturnusstraat 14, unit 3.19 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoedportefeuillemanagement,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04185)
- [redacted]
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2019. 114

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V04185)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de **gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder'**;

EN

2. **mevrouw J.E. Madigan en de heer M.E.G. van Luijk, vennoten van BrandOutLoud V.O.F.**, handelend onder de naam: **BrandOutLoud**, gevestigd te **Zuid-Hollandlaan 7, 2596AL** te **Den Haag**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **34373146**, hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat huurder sinds 1 juni 2018 kantoorunit 4,15 (55 m3) huurt maar heeft aangegeven een kleinere unit te willen huren;
- dat de gemeente een kantoorunit van **23,8 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.19** op de **3de** etage **á 23,8 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 februari 2019** en lopende tot en met **31 juli 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en zevenenvijftig eurocent**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- de huurprijs parkeerplaats(en) **(Loopt rechtstreeks via de eigenaar)**	€
- de over de huurprijs parkeerplaats(en) verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW**.
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 februari** tot en met **28 februari 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro** incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

M. Eikenaar

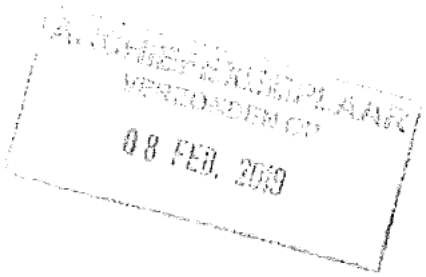
Huurder,
BrandOutLoud V.O.F.

J.R. Madigan

M.E.G. van Luijk

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag



Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Tykn B.V.
T.a.v. de heren K. Maliki en T. Al Rjoula
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.115
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
8 februari 2019

Onderwerp
Allonge I behorende bij de huurovereenkomst Saturnusstraat 14, units 4.01, 4.02, 4.03 en 4.04 te Den Haag (V04186) (V04189) (V04187)

Geachte heren Maliki en Al Rjoula,

Onlangs ontving ik twee exemplaren van de door u namens Tykn B.V. ondertekende eerste allonge bij de huurovereenkomst voor de bedrijfsruimte gelegen aan de Saturnusstraat 14, units 4.01, 4.02, 4.03 en 4.04 te Den Haag.

Deze allonge betreft de aanvullende huur onder de vigerende huurovereenkomst van 1 parkeerplaats per 1 november 2018.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de allonge door mij namens de gemeente Den Haag ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoedportefeuillemanagement,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04186) (V04189) (V04187)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl

CVO/2019.115

1e Allonge

Deze allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan 1 november 2018 tussen TYKN BV en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van 1 parkeerplaats gelegen in het pand Saturnusstraat 14 in Den Haag.

Ondergetekenden:

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

en

1. **Tykn B.V.**, gevestigd te Bargelaan 200, 2333CW Leiden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68905440, vertegenwoordigd door, Maliky Holding BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68903626 vertegenwoordigd door de heer Khalid Maliki, geboren [redacted] en TeyNL Holding B.V. ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68903561vertegenwoordigd door de heer Toufic Al Rjoula geboren [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

In aanmerking nemende dat:

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente naast de kantoorunit(s) 4.01, 4.02, 4.03 en 4.04 van totaal ca. **74,8 m²** groot van het gehuurde ook één parkeerplaats aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- Verhuurder geeft aan hiermee akkoord te gaan en zal het bedrag van **€** [redacted] excl. Btw, wat staat voor de jaarhuur van 1 parkeerplaats in rekening brengen op de gehele huursom vanaf **1 november 2018.**
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Met ingang van **1 november 2018** wordt aanvullend 1 **(één)** parkeerplaats gehuurd.

Artikel 2

Met ingang van **1 november 2018** wordt de totale huursom aangepast. Per deze datum zal, bovenop de maandhuur van unit 4.01 t/m 4.04 de maandhuur voor de parkeerplaats ad. **€** [redacted] excl. B.T.W. in rekening worden gebracht.

Blad 2 allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan 1 november 2018 tussen TYKN BV en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van 1 parkeerplaats gelegen in het pand Saturnusstraat 14 in Den Haag.

Artikel 3

Opzegging van de allonge kan uitsluitend plaatsvinden bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief, met inachtneming van een termijn van tenminste **1 maand**.

Artikel 4

Tenzij er in deze allonge uitdrukkelijk van afgeweken wordt blijven alle voorwaarden en bepalingen van de huurovereenkomst onverminderd van kracht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018, 28/11

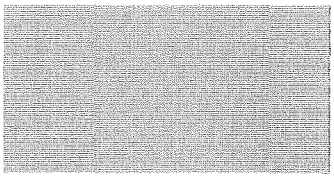
Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

M. Eikenaar

Huurder,
Tykn B.V.,

Dhr Toufic Al Rjoula

Dhr Khalid Maliki



Den Haag

VREDE EN RECHT

25 FEB. 2019

000

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Scenarios 4 Summits B.V.
T.a.v. dhr. G.J.M. van den Eerenbeemt en dhr. M.J. Stoop
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.184
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
26 februari 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.09 (V04191) en unit 4.10 (V04192) te Den Haag

Geachte heer Van den Eerenbeemt en geachte heer Stoop,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunits 4.09 en 4.10 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04191) (V04192)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2019. 184

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04191 en V04192

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **Scenarios 4 Summits B.V.**, gevestigd te Saturnusstraat 60, 2516 AH 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60582537, vertegenwoordigd door:
   - **G. van den Eerenbeemt Holding B.V.** , de heer G.J.M. van den Eerenbeemt, geboren [redacted] te [redacted]

en vertegenwoordigd door:
   - **Marksmen Holding B.V.,** de heer M.J. Stoop, geboren [redacted]
   hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **37,4 m^2** groot **en 2 parkeerplaatsen** van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.09** en **4.10** op de **4de** etage **á 37,4 m^2 en 2 parkeerplaatsen** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

[redacted]
paraaf huurder

paraaf verhuurder
[redacted]

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 december 2018** en lopende tot en met **31 mei 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- de huurprijs parkeerplaats(en) 2 stuks	€
- de over de huurprijs parkeerplaats(en) verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: 10.2.g **inclusief BTW**.

[redacted]
paraaf huurder

paraaf verhuurder
[redacted]

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 december 2018** tot en met **31 december 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro** incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

[redacted]
paraaf huurder

paraaf verhuurder
[redacted]

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : NL04BNGH0285155644

Bijzondere bepalingen

8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.

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

8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.

8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.

8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.

8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.

8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2018,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

M. Eikenaar

Huurder,
Scenarios 4 Summits B.V

G. van den Eerenbeemt

M.J. Stoop

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Den Haag

13 MAART 2019

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Scenarios 4 Summits B.V.
T.a.v. dhr. G.J.M. van den Eerenbeemt en dhr. M.J. Stoop

10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.255
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
13 maart 2019

Onderwerp
1e Allonge bij huurovereenkomst Saturnusstraat 14, units 4.09 (V04191) en 4.10 (V04192) te Den Haag

Geachte heer Van den Eerenbeemt en geachte heer Stoop,

Onlangs ontving ik twee exemplaren van de door u namens Scenarios 4 Summits B.V. ondertekende 1e allonge bij de huurovereenkomst voor de bedrijfsruimte gelegen aan de Saturnusstraat 14, units 4.09 en 4.10 te Den Haag.

Deze allonge betreft de aanvullende huur onder de vigerende huurovereenkomst van unit 4.19 (V04199) per 1 maart 2019.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de allonge door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04191) (V04192) (V04199)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]k@suitedconcepts.nl>

CVO/2019.255V

1e Allonge (V04199)

Deze allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan 1 december 2018 tussen **Scenarios 4 Summits B.V** en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van unit 4.09 en 4.10 gelegen in het pand Saturnusstraat 14 in Den Haag.

Ondergetekenden:

de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

en

Scenarios 4 Summits B.V., gevestigd te Saturnusstraat 60, 2516 AH 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60582537, vertegenwoordigd door:
- **G. van den Eerenbeemt Holding B.V.** , ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27308399, vertegenwoordigd door de heer G.J.M. van den Eerenbeemt, geboren [redacted] te [redacted] en
- vertegenwoordigd door **Marksmen Holding B.V.**, geschreven in het handelsregister onder nummer 60573015, vertegenwoordigd door de heer M.J. Stoop, geboren [redacted]

hierna te noemen **'huurder'**,

In aanmerking nemende dat:

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- Huurder huurt per 1 december 2018 de kantoorunit(s) 4.09 en 4.10 van totaal ca. **37,4 m²** groot van het gehuurde;
- dat huurder aangegeven heeft aanvullend gebruik te willen maken van **unit 4.19 (23,8 m2)** per **1 maart 2019;**
- dat de gemeente unit 4.19 (23,8 m2) van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren;
-
- Verhuurder geeft aan hiermee akkoord te gaan en zal het bedrag van € [redacted] **exclusief BTW** en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van de reeds getekende onderhuurovereenkomst, wat staat voor de jaarhuur van 1 unit van ca. **23,8** vierkante meter, in rekening brengen op de gehele huursom vanaf **1 maart 2019.**
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Met ingang van **1 maart 2019** wordt aanvullend **unit 4.19** ca. 23,8 vierkante meter gehuurd.

Artikel 2

Met ingang van **1 maart 2019** wordt de totale huursom aangepast. Per deze datum zal, bovenop de maandhuur van unit **4.09** tot en met **4.10** de maandhuur voor unit **4.19** ad. [redacted] **euro excl. B.T.W. en exclusief leveringen en diensten** in rekening worden gebracht.

Paraaf verhuurder: [redacted]

Paraaf huurde [redacted]

Blad 2 allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan 1 september 2018 tussen **Scenarios 4 Summits B.V** en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van 1 extra unit van 23,9 m2 gelegen in het pand Saturnusstraat 14 in Den Haag.

Artikel 3
Voorschot servicekosten opnemen á 10.2.g euro p jaar omdat dat nu nergens genoemd wordt.

Artikel 4
Tenzij er in deze allonge uitdrukkelijk van afgeweken wordt blijven alle voorwaarden en bepalingen van de huurovereenkomst onverminderd van kracht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

M. Eikenaar

Huurder,
Scenarios 4 Summits B.V

G. van den Eerenbeemt

M.J. Stoop

Den Haag

VREDE EN RECHT

28 MAART 2019

000

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Wep Circular B.V.
T.a.v. dhr. C.W. Faber
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.253
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
28 maart 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.06 (V04298) te Den Haag

Geachte heer Faber,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens Wep Circular B.V. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst met algemene bepalingen voor kantoorunit 3.06 (V04298) in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04298)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

cvo/2019. 253

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04298)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **WEP Circulair B.V.**, gevestigd Saturnusstraat 14, 2516AH te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **74037439**, vertegenwoordigd door **Pure Paradise B.V.** ingeschreven in het handelsregister onder nummer **74036726, vertegenwoordigd door de heer C.W. Faber, geboren** [redacted] **te** [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

3.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.06** op de **3de** etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 maart 2019** en lopende tot en met **31 augustus 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.

Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€	[redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge: 10.2.g **inclusief BTW**.
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 **januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 maart** tot en met **31 maart 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro** incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:

- elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
- de liftinstallaties;
- het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
- de brandblusmiddelen;
- de technische installatie(s);
- de glasbewassingsinstallatie;

- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.

8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagent
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

M. Eikenaar

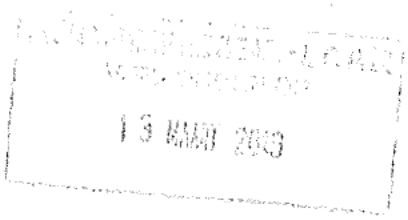
Huurder,
WEP Circulair B.V.

C.W. Faber

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

VREDE EN RECHT



Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Scenarios 4 Summits B.V.
T.a.v. dhr. G.J.M. van den Eerenbeemt en dhr. M.J. Stoop
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.255
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
13 maart 2019

Onderwerp
1e Allonge bij huurovereenkomst Saturnusstraat 14, units 4.09 (V04191) en 4.10 (V04192) te Den Haag

Geachte heer Van den Eerenbeemt en geachte heer Stoop,

Onlangs ontving ik twee exemplaren van de door u namens Scenarios 4 Summits B.V. ondertekende 1e allonge bij de huurovereenkomst voor de bedrijfsruimte gelegen aan de Saturnusstraat 14, units 4.09 en 4.10 te Den Haag.

Deze allonge betreft de aanvullende huur onder de vigerende huurovereenkomst van unit 4.19 (V04199) per 1 maart 2019.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de allonge door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04191) (V04192) (V04199)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2019 - 255

1e Allonge (V04199)

Deze allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan 1 december 2018 tussen **Scenarios 4 Summits B.V** en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van unit 4.09 en 4.10 gelegen in het pand Saturnusstraat 14 in Den Haag.

Ondergetekenden:

de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

en

Scenarios 4 Summits B.V., gevestigd te Saturnusstraat 60, 2516 AH 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60582537, vertegenwoordigd door:
- **G. van den Eerenbeemt Holding B.V.** , ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27308399, vertegenwoordigd door de heer G.J.M. van den Eerenbeemt, geboren [redacted] te [redacted] en
- vertegenwoordigd door **Marksmen Holding B.V.,** geschreven in het handelsregister onder nummer 60573015, vertegenwoordigd door de heer M.J. Stoop, geboren [redacted]
hierna te noemen **'huurder'**,

In aanmerking nemende dat:

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- Huurder huurt per 1 december 2018 de kantoorunit(s) 4.09 en 4.10 van totaal ca. **37,4 m²** groot van het gehuurde;
- dat huurder aangegeven heeft aanvullend gebruik te willen maken van **unit 4.19 (23,8 m2)** per **1 maart 2019;**
- dat de gemeente unit 4.19 (23,8 m2) van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren;
-
- Verhuurder geeft aan hiermee akkoord te gaan en zal het bedrag van **€ [redacted] exclusief BTW** en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van de reeds getekende onderhuurovereenkomst, wat staat voor de jaarhuur van 1 unit van ca. **23,8** vierkante meter, in rekening brengen op de gehele huursom vanaf **1 maart 2019.**
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Met ingang van **1 maart 2019** wordt aanvullend **unit 4.19** ca. 23,8 vierkante meter gehuurd.

Artikel 2

Met ingang van **1 maart 2019** wordt de totale huursom aangepast. Per deze datum zal, bovenop de maandhuur van unit **4.09** tot en met **4.10** de maandhuur voor unit **4.19** ad. **€[redacted] *euro excl. B.T.W. en exclusief leveringen en diensten*** in rekening worden gebracht.

Blad 2 allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan 1 september 2018 tussen **Scenarios 4 Summits B.V** en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van 1 extra unit van 23,9 m2 gelegen in het pand Saturnusstraat 14 in Den Haag.

Artikel 3
Voorschot servicekosten opnemen á 10.2.g euro p jaar omdat dat nu nergens genoemd wordt.

Artikel 4
Tenzij er in deze allonge uitdrukkelijk van afgeweken wordt blijven alle voorwaarden en bepalingen van de huurovereenkomst onverminderd van kracht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

M. Eikenaar

Huurder,
Scenarios 4 Summits B.V

G. van den Eerenbeemt

M.J. Stoop

Den Haag

VREDE EN RECHT

13 MAART 2019

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Start Lean Funding B.V.
T.a.v. de heer A. van der Graaf

10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.256
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
13 maart 2019

Onderwerp
1e Allonge behorende bij de huurovereenkomst
Saturnusstraat 14, unit 3.14 te Den Haag (V04181)

Geachte heer Van der Graaf,

Onlangs ontving ik twee exemplaren van de door u namens Start Lean Funding B.V. ondertekende eerste allonge bij de huurovereenkomst voor de bedrijfsruimte gelegen aan de Saturnusstraat 14, unit 3.14 te Den Haag.

Deze allonge betreft de aanvullende huur onder de vigerende huurovereenkomst van unit 3.05 (V04175) per 1 maart 2019 .

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de allonge door mij namens de gemeente Den Haag ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04181) (V04175)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2019. 256

1e Allonge

Deze allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan 1 september 2018 tussen Start Lean Funding BV en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van unit 3.14 gelegen in het pand Saturnusstraat 14 in Den Haag.

Ondergetekenden:

de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

en

Start Lean Funding BV, gevestigd te Saturnusstraat 14 te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **71157247**, vertegenwoordigd door de Pandotrees B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61140910, vertegenwoordigd door de heer A. van der Graaf, hierna te noemen **'huurder'**,

In aanmerking nemende dat:

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- Huurder huurt per 1 september 2018 de kantoorunit(s) 3.14, 3.15 en 3.16 van totaal ca. **56,3 m²** groot van het gehuurde;
- dat huurder aangegeven heeft aanvullend gebruik te willen maken van **unit 3.05 (18,7 m2)** per **1 maart 2019**;
- dat de gemeente unit 3.05 (18,7 m2) van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren;
- Verhuurder geeft aan hiermee akkoord te gaan en zal het bedrag van **€ [redacted] exclusief BTW** en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van de reeds getekende onderhuurovereenkomst, wat staat voor de jaarhuur van één unit van ca 18,7 vierkante meter, in rekening brengen op de gehele huursom vanaf **1 maart 2019.**
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Met ingang van **1 maart 2019** wordt aanvullend **unit 3.05** ca. 18,7 vierkante meter gehuurd.

Artikel 2

Met ingang van **1 maart 2019** wordt de totale huursom aangepast. Per deze datum zal, bovenop de maandhuur van unit 3.14 tot en met 3.16 de maandhuur voor unit 3.05 ad. **€ [redacted] euro excl. B.T.W. en exclusief leveringen en diensten** in rekening worden gebracht.

Blad 2 allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan 1 september 2018 tussen Start Lean Funding BV en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van 1 extra unit van 18,7 m2 gelegen in het pand Saturnusstraat 14 in Den Haag.

Artikel 3

Voorschot servicekosten opnemen á [redacted] eur p jaar omdat dat nu nergens genoemd wordt.

Artikel 4

Tenzij er in deze allonge uitdrukkelijk van afgeweken wordt blijven alle voorwaarden en bepalingen van de huurovereenkomst onverminderd van kracht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
Hoofd Vastgoedportefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

M. Eikenaar

Huurder,
Start Lean Funding BV

[redacted]

De heer A. van der Graaf,

Den Haag

17 APR. 2019

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Dhr. H.A. Alexe
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.409
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
17 april 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit4.21 (V04300) te Den Haag

Geachte heer Alexe,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.21 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04300)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

eVD/2019-469

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V0[redacted])

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **De heer Horatiu Adrian Alexe** gevestigd Eindstede 91, 2543 BK te Den Haag, geboren [redacted] te [redacted] en zich legitimerende met Identiteitskaart [redacted], hierna te noemen **'huurder'**,
3.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat de kantoorunit tijdelijk voor maximaal **2** maand(en) aan de huurder in persoon wordt verhuurd totdat huurder een BV heeft opgericht waarvoor een nieuwe overeenkomst zal worden opgesteld;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.21** op de **4de** etage á **18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **2 maanden**, ingaande op **15 maart 2019** en lopende tot en met **14 mei 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt de verhuur automatisch ontbonden.
~~**3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste 1 maand.**~~

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

~~Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.~~
~~**3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.~~
~~**3.5** Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.~~

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge 10.2.g [redacted] **inclusief BTW**.
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **15 maart 2019** tot en met **14 april 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro** incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;

- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld 10.2.g
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 -
Email: @denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN :

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.

paraaf huurder

paraaf verhuurder

8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagent
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

M. Eikenaar

Huurder,

H. A. Alexe

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

30 APR. 2019

000

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Vereniging Euclid Netwerk
T.a.v. mw. S.M. Huiskes
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.410
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06)[redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
30 april 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, units 3.11 (V04179), 3.13 (V04180) te Den Haag

Geachte mevrouw Huiskes,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens vereniging Euclid Netwerk ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunits 3.11 en 3.13, alsmede één (1) parkeerplaats in/bij het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
de Directeur Centrale Vastgoedorganisatie,

[redacted]

Rob Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04179) (V04180)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVD/2.01g. 41b

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V04179 en V04180)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder'**;

EN

2. **vereniging Euclid Network** , gevestigd te **Den Haag, Spaarneplein 2, 2515 VK Den Haag**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **70461058**, vertegenwoordigd door de **door Mevrouw Suzanne Marije Huiskes, geboren** [redacted] **Nederland,** hierna te noemen **'huurder'**,

3.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente 2 kantoorunits van totaal **55,7 m^2** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.11 (37 m2)** en **3.13 (18,7 m2)** op de **3de** etage, alsmede **1 parkeerplaats** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 april 2019** en lopende tot en met **30 september 2019.**
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.

Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 **maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.

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

3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent.**

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 ~~Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde BTW compensatie (21%);
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde BTW compensatie	€
- de huurprijs parkeerplaats(en) 1 stuk(s)	€
- de over de huurprijs parkeerplaats(en) verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 april** tot en met **30 april 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro** incl. BTW.

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.

Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;

- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW/BTW compensatie.
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen,

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.

8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.

8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.

8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 29/4/ 2019,

Verhuurder,
Hoofd Vastgoedportefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

Huurder,
Euclid Network

[redacted]

S.M. Huiskes

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

Relouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
WellDecommissioned B.V.
T.a.v. dhr. M.B. Nijmeijer
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.254
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
13 maart 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.13 (V04195) te Den Haag

Geachte heer Nijmeijer,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens WellDecommissioned B.V. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.13 (V04195) in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04195)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2019.254

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V04195)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **WellDecommissioned B.V.** , gevestigd te Helmstraat 14 te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **69800170**, vertegenwoordigd door de FinMan Holding B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer **69798214**, vertegenwoordigd **door de heer M.B. Nijmeijer,** geboren [redacted], hierna te noemen **'huurder'**,
3.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat huurder sinds 1 augustus 2018 kantoorruimte 4.12 (18,7 m2) huurt en heeft aangegeven een extra ruimte te willen aanhuren;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.13** op de **4de** etage á **18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 februari 2019** en lopende tot en met **31 juli 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] en 10.2.g **euro en** 10.2.g **eurocent**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- de huurprijs parkeerplaats(en)	€
- de over de huurprijs parkeerplaats(en) verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 februari** tot en met **28 februari 2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro** incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : NL04BNGH0285155644

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

M. Eikenaar

Huurder,
WellDecommissioned B.V.

M.B. Nijmeijer

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Den Haag

22 MEI 2019

000

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Goed Zout B.V.
T.a.v. mw. E.J.A. Zelle-Nieuwkerk
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.530
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
22 mei 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.08 (V04190) te Den Haag

Geachte mevrouw Zelle-Nieuwkerk,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens Goed Zout B.V. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.08 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04190)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

Gemeente Den Haag
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Spui 70
Den Haag

T 070-752 81 41
www.denhaag.nl

cvo/2019. 530

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04190)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: '**Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **Goed Zout B.V.** gevestigd Maenderlaan 192, 4691 LJ te Tholen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **61335541** vertegenwoordigd door, mevrouw Elisabeth Johanna Adriana Zelle - Nieuwkerk, geboren [redacted] en zich legitimerende met Identiteitskaart [redacted], hierna te noemen **'huurder'**,

3.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 *Verhuurder verhuurt kantoorunit* **4.08** *op de* **4de** *etage á* **18,7 m²** *aan huurder en huurder huurt van verhuurder* voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **4 maanden**, ingaande op **1 mei 2019** en lopende tot en met **31 augustus 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **en** 10.2.g [redacted] **eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- *de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.*

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

- de huurprijs	€	[redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge: 10.2.g [redacted] **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 mei 2019** tot en met **31 mei 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro** incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- *Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;*
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;

- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurdor is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.

8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en *vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder.* Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagent
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

Huurder,
Goed Zo!! B.V.

[redacted]

E.J.A. Zelle-Nieuwkerk

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

Den Haag

KOPIE/SCAN/FAX
VERZONDEN OP
11 JULI 2019

CC

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
RoundSense B.V.
T.a.v. dhr. H.A. Alexe en Dhr. J.F. Lichtenauer
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.711
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
11 juli 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.21 (V04300) te Den Haag

Geachte heer Alexe en geachte heer Lichtenauer,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.21 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Ik heb geconstateerd dat door u geparafeerde algemene bepalingen ontbreken. Aangezien de algemene bepalingen een onlosmakelijk onderdeel zijn van de huurovereenkomst zend ik u hierbij een exemplaar van de algemene bepalingen door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd retour.

Met vriendelijke groet,
de Directeur Centrale Vastgoedorganisatie,

[redacted]

Rob Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04300)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

2 v0/2019 7.11

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04300)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag,** te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **RoundSense B.V.** gevestigd Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 74831674, vertegenwoordigd door **XNR B.V.** ingeschreven in het handelsregister onder nummer 748306[redacted]94, vertegenwoordigd door **HyperHold B.V.** ingeschreven in het handelsregister onder nummer 74828258, vertegenwoordigd door de heer Horatiu Adrian Alexe geboren [redacted], en zich legitimerende met Identiteitskaart [redacted] en **Bright Delta B.V.** ingeschreven in het handelsregister onder nummer 74828223 en vertegenwoordigd door de heer Jeroen Frederik Lichtenauer geboren [redacted] te Den Haag en zich legitimerende met paspoortnummer [redacted], hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.21** op de **4de** etage á **18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **15 mei 2019** en lopende tot en met **14 november 2019**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 **maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

van **15 mei 2019** tot en met **31 mei 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag 10.2.g euro incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op 2 maanden huur, servicekosten en omzetbelasting (€ zegge: **euro en** 10.2.g **eurocent)**
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 -
Email: @denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO

paraaf huurder

paraaf verhuurder

IBAN : NL04BNGH0285155644

Bijzondere bepalingen

8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.

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

8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.

8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.

8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.

8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.

8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagent
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

Huurder,
RoundSense B.V.

[redacted]

H. A. Alexe

[redacted]

J.F. Lichtenauer

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

Den Haag

11 JUL 2019

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Pauw Agency eenmanszaak
T.a.v. dhr. O. Smits
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.713
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl

Datum
11 juli 2019

Aantal bijlagen
1

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, units 4.15, 4.16 en 4.17 (V04196) te Den Haag

Geachte heer Smits,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u, namens Pauw Agency eenmanszaak ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunits 4.15 en 4.16 per 1 juli 2019 en unit 4.17 per 1 januari 2020 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
de Directeur Centrale Vastgoedorganisatie,

[redacted]
Rob Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04196)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVDP2019.713V

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04196)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **Pauw Agency ~~eenmanszaak~~** handelend onder de naam: **Pauw Agency, Smits Creative, noahsmits.nl, Smidswater Trading Campany, Hutch & Mason en Monday & Co.** gevestigd te **Binckhorstlaan 135 D 1, 2516BA** te **Den Haag**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **68591276**, vertegenwoordigd door de heer Orhan Smits, geboren [redacted], legitimerend met identiteitskaart [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **37 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- Per 1 januari 2020 zal de ruimte met nog eens **18,5 m2** worden uitgebreid;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.15 – 4.16** op de **4de** etage **á 37 m²** en kantoorruimte **4.17** (18,5 m2) aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **12 maanden**, ingaande op **1 juli 2019** en lopende tot en met **30 juni 2020. Voor kantoorruimte 4.17** gaat de huur in op **1 januari 2020** en lopende tot en met 30 juni 2020.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd

in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand.**
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en).** Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs unit 4.15 – 4.16	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: 10.2.g **inclusief BTW.**

Huurder en verhuurder zijn overeengekomen dat huurder vanaf 1 januari 2020 unit 4.17 (18,5 m2) toevoegt aan het gehuurde waardoor de huurprijs vanaf die datum met € [redacted] euro per maand inclusief BTW zal worden verhoogd.

Per 1 januari 2020 wordt de betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs unit 4.15 – 4.16	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- huurprijs unit 4.17	€
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten unit 4.15 – 4.16;	€
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten unit 4.17;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€ 10.2.g

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 **januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 juli 2019** tot en met **31 juli 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag 10.2.g **euro** incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € zegge: **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW). De waarborgsom wordt per **1 januari 2020** verhoogd met €
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 -
Email: @denhaag.nl

Tenaamstelling:

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen

8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.

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

8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.

8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.

8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde *te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.*

8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.

8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019, 24 jun

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagent
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

Huurder,
Pauw agency

Orhan Smits

[redacted]

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

Den Haag

VREDE EN RECHT

ONDERTEKENBLAAR
01 AUG. 2019

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Openbook B.V.
T.a.v. dhr. J.L. Hernandez Fernandez
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.836
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
1 augustus 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, units 4.22 en 4.23 (V04301) te Den Haag

Geachte heer Hernandez Fernandez,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens Openbook B.V. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunits 4.22 en 4.23 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
Directeur Centrale Vastgoedorganisatie,

[redacted]
Rob Molle

- Contractbeheer
- CVIS (V04301)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2019 - 836

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04301)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **Openbook B.V.** gevestigd Bagijnestraat 25, 2511 CK te 's Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **71851569** vertegenwoordigd door, **The Openbook organization B.V.** ingeschreven in het handelsregister onder nummer **71847103,** vertegenwoordigd door de heer Joel Levi Hernandez Fernandez , geboren [redacted] en zich legitimerende met paspoort nummer [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

3.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **37 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.22 - 4.23** op de **4de** etage **á 37 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 juli 2019** en lopende tot en met **31 december 2019.**
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd

[redacted]

paraaf huurder

paraaf verhuurder

[redacted]

in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand.**
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en).** Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€	[redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge: 10.2.g **inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 **juli 2019** tot en met **31 juli 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro** incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;

[redacted]

paraaf huurder

paraaf verhuurder

[redacted]

- het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
- de brandblusmiddelen;
- de technische installatie(s);
- de glasbewassingsinstallatie;

- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door bevelliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.

[redacted]

paraaf huurder

paraaf verhuurder

[redacted]

8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

M. Eikenaar

Huurder,
Openbook B.V.

J. L. Hernandez Fernandez

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Den Haag

VREDE EN RECHT

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Tykn B.V.
T.a.v. dhr. K. Maliki en dhr. T. Al Rjoula

10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.1110
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
22 oktober 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, units 4.05, 4.06 en 4.07 (V04188) te Den Haag

Geachte heer Maliki en geachte heer Al Rjoula,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunits 4.05, 4.06 en 4.07 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
de Directeur Centrale Vastgoedorganisatie,

Rob Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04188)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2019.1110

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V04188)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **Tykn B.V.**, gevestigd te Bargelaan 200, 2333CW Leiden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68905440, vertegenwoordigd door
   -Maliky Holding BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68903626 vertegenwoordigd door de heer Khalid Maliki, geboren [redacted] en
   -TeyNL Holding B.V. ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68903561vertegenwoordigd door de heer Toufic Al Rjoula *geboren* [redacted] , *hierna te noemen* **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat huurder sinds 1 november 2018 ruimte 4.01 t/m 4.04 (74,4 m2) huurt en heeft aangegeven naar een kleinere kantoorunit te willen verhuizen;- dat de gemeente kantoorunit(s) van totaal ca. **55,5 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.05, 4.06 en 4.07** op de **4de** etage **totaal ca. 55,5 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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* **12 maanden**, ingaande op **1 november 2019** en lopende tot en met **31 oktober 2020**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **twee maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **2 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **twee maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente *beëindigt*.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en zevenennegentig eurocent**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€	[redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW**.
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2020** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 november 2019** tot en met **30 november 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro**, dit betreft huur, servicekosten en daarover berekende BTW .
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;

paraaf huurder [redacted] paraaf verhuurder [redacted]

- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted],- zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).**
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019, te Dubai

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

Huurder,
Tykn B.V., namens deze
TevNL Holding B.V.

Dhr Toufic Al Rjoula

Maliky Holding BV

Dhr Khalid Maliki

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Den Haag

VREDE EN RECHT

28 FEB. 2020

Relouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Huygens Engeneers B.V.
T.a.v. dhr. J.G. Vermeiden
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.1221
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl

Datum
28 november 2019

Aantal bijlagen
1

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, units 4.03 en 4.04 (V04187) te Den Haag

Geachte heer Vermeiden,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunits 4.03 en 4.04 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
Hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04187)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2019-1221

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04187)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder'**;

EN

2. **Huygens Engineers B.V.** gevestigd Ridderstraat 42, 8061 GK te Hasselt, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **58930736** vertegenwoordigd door, **Vermeiden Huygens Beheer BV** , gevestigd Ridderstraat 42, 8061 GK te Hasselt, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **59416394** vertegenwoordigd door, de heer Jacob Govert Vermeiden, geboren [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

3.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **37m^2** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.03 en 4.04** op de **4de** etage á **37m^2** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 november 2019** en lopende tot en met **30 april 2020**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.

Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 **maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 **november 2019** tot en met **30 november 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro** incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;

- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom

6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).

6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder

7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen

8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toege-

staan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagent
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

Huurder,
Huygens Engineers BV

[redacted]

J.G. Vermeiden

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

Den Haag

28 NOV. 2019

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Masterpiece
T.a.v. mw. L.J. van Schouwenburg en mw. S.M. Reijgersberg
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.1222
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
28 november 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.20 (V04201) te Den Haag

Geachte mevrouw Van Schouwenburg en geachte mevrouw Reijgersberg,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.20 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
Hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04201)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2019.1222

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04201)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder'**;

EN

2. **mevrouw Lieke Janne van Schouwenburg**, geboren [redacted] en **mevrouw Suzanne Martine Reijgersberg**, geboren [redacted] handelend onder de naam **Masterpiece.** , gevestigd aan de Zeemanlaan 14A, 2313 SX te Leiden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **74213768** vertegenwoordigd door, hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **17,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.20** op de **4de** etage **á 17,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 november 2019** en lopende tot en met **30 april 2020**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.

Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door *opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste* **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke *dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging* ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en acht eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- *de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting*	€
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten *verschuldigde omzetbelasting*	€
totaal	€

zegge: 10.2.g [redacted] **inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 november 2019** tot en met **30 november 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro** incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;

- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.

8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagent
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

Huurder,
Masterpiece

S. M. Reijaersberg

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Den Haag

VREDE EN RECHT

28 NOV. 2019

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
SecGroep B.V.
T.a.v. dhr. T.A. Pals
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.1223
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
28 november 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.05 (V04175) te Den Haag

Geachte heer Pals,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 3.05 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
Hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04175)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2019.1223

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04175)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **SecGroep B.V.** gevestigd Leonard Springerlaan 35, 9727KB te Groningen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **72716665** vertegenwoordigd door, **Amices B.V.** , gevestigd Galvanistraat 12 BS, 3553RC te Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **72707623** vertegenwoordigd door, de heer Thomas Andreas Pals, geboren [redacted] en zich legitimerende met paspoort [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

3.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.05** op de **3de** etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **15 november 2019** en lopende tot en met **14 mei 2020**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd

in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 **januari 2021** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **15 november 2019** tot en met **30 november 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro** incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;

- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g [redacted] **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van Internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toege-

staan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) *goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.*
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagent
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

Huurder,
SecGroep B.V.

[redacted]

T.A. Pals

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

Den Haag

000

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Okuna B.V.
T.a.v. dhr. J.L.H. Fernandez
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.1317
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
23 december 2019

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.02 (V04189)
te Den Haag

Geachte heer Fernandez,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens Okuna B.V. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.02 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
De Directeur Centrale Vastgoedorganisatie

[redacted]

R. Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04189)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVD/2019.1317

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04189)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

1. **Okuna B.V.** gevestigd Bagijnestraat 25, 2511 CK te 's Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **71851569** vertegenwoordigd door, **Opentech B.V.** ingeschreven in het handelsregister onder nummer **71847103,** vertegenwoordigd door de heer Joel Levi Hernandez Fernandez , geboren [redacted] te [redacted], en zich legitimerende met paspoort nummer [redacted], hierna te noemen **'huurder'**,

2.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- Dat huurder sinds 1 juli 2019 unit 4.22 (37 m2) huurt en heeft aangegeven naar een kleinere kantoorunit te willen verhuizen;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m^2** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 *Verhuurder verhuurt kantoorunit* **4.02** *op de* **4de** *etage á* **18,7 m^2** *aan huurder en huurder huurt van verhuurder* voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.

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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

[redacted]

paraaf ~~huurder~~ verhuurder

paraaf ~~ver~~huurder

[redacted]

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 januari 2020** en lopende tot en met **30 juni 2020**
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand.**
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en).** Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, *geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste* ***1 maand(en)*** *respectievelijk met* inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 *Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente* beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

paraaf huurder

[redacted]

paraaf verhuurder

[redacted]

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 januari 2020** tot en met **31 januari 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag 10.2.g **euro** incl. BTW.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, dient huurder een bedrag van € 10.2 - te voldoen.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]

paraaf huurder

[redacted]

paraaf ~~verhuurder~~ huurder

[redacted]

Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen *de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.*
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagent
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

M. Eikenaar

Huurder,
Okuna B.V.

[redacted]

J. L. Hernandez Fernandez

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder

paraaf verhuurder

[redacted]

Den Haag

16 JAN. 2020

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Tykn B.V.
T.a.v. dhr. K. Maliki en dhr. T. Al Rjoula

10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2019.1333
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06)[redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl

Datum
16 januari 2020

Aantal bijlagen
1

Onderwerp
Allonge op Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, units 4.05, 4.06 en 4.07 (V04188) te Den Haag

Geachte heer Maliki en geachte heer Al Rjoula,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde 1e Allonge op de onderhuurovereenkomst voor kantoorunits 4.05, 4.06 en 4.07 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
Hoofd Vastgoed Portefeuille Management,

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04188)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

Ovo/2019. 1333
VS 1480

1e Allonge

Deze allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan 1 november 2019 tussen TYKN BV en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van 1 parkeerplaats gelegen in het pand Saturnusstraat 14 in Den Haag.

Ondergetekenden:

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: '**Gemeente' of 'verhuurder';**

en

1. **Tykn B.V.**, gevestigd te Bargelaan 200, 2333CW Leiden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68905440, vertegenwoordigd door, Maliky Holding BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68903626 vertegenwoordigd door de heer Khalid Maliki, geboren [redacted] en TeyNL Holding B.V. ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68903561vertegenwoordigd door de heer Toufic Al Rjoula geboren [redacted], hierna te noemen **'huurder'**,

In aanmerking nemende dat:

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- huurder kantoorunit **4.05, 4.06 en 4.07** (55,5 m2) met per 1 november 2019 huurt;
- Huurder aangegeven heeft aanvullend gebruik te willen maken van **één parkeerplaats**
- Verhuurder geeft aan hiermee akkoord te gaan en zal het bedrag van € [redacted] - excl. Btw, wat staat voor de jaarhuur van 1 parkeerplaats in rekening brengen op de gehele huursom vanaf 1 november 2019.
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Met ingang van **1 november 2019** wordt aanvullend 1 **(één)** parkeerplaats gehuurd.

Blad 2 allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan **1 november 2019** tussen TYKN BV en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van 1 parkeerplaats gelegen in het pand Saturnusstraat 14 in Den Haag.

Artikel 2

Met ingang van **1 november 2019** wordt de totale huursom aangepast. Per deze datum zal, bovenop de maandhuur van unit **4.05 t/m 4.07** de maandhuur voor de parkeerplaats ad. **€** excl. B.T.W. in rekening worden gebracht.

Artikel 3

Opzegging van de allonge kan uitsluitend plaatsvinden bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief, met inachtneming van een termijn van tenminste **1 maand**.

Artikel 4

Tenzij er in deze allonge uitdrukkelijk van afgeweken wordt blijven alle voorwaarden en bepalingen van de huurovereenkomst onverminderd van kracht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2019,

Verhuurder,
hoofd Vastgoedportefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

Huurder,
Tykn B.V.,

Dhr Toufic Al Rjoula

Dhr Khalid Maliki

Den Haag

VREDE EN RECHT

BIJLAGEN
ZONDER
23 JAN. 2020

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Visual Contracts BV
T.a.v. mw. E.P.R. Beelen
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2020.75
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
23 januari 2020

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.08 (V04190)
te Den Haag

Geachte mevrouw Beelen,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens Visual Contracts BV. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.08 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
De Directeur Centrale Vastgoedorganisatie,

[redacted]

Rob Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04190)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2020 75

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE((V04190)

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

ONDERGETEKENDEN

de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: '**Gemeente**' of '**verhuurder**';

Visual Contracts BV, gevestigd te Westerbaenstraat 248, 2513 GK te 's Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **68692110**, vertegenwoordigd door **Beelen Innovation Services BV**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **62639196** welke wordt vertegenwoordigd door **Elise Petra Renee Beelen**, geboren [redacted] hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.08** op de 4de etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **15 januari 2020** en lopende tot en met **14 juli 2020**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 maand(en) respectievelijk met

inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge 10.2.g **inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **15 januari 2020** tot en met **14 februari 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **inclusief omzetbelasting.**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L	[redacted]

Tenaamstelling bankrekening: MISHAL CONTRACTS BV
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;

[redacted]
paraaf huurder

paraaf verhuurder [redacted]

- het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
- de brandblusmiddelen;
- de technische installatie(s);
- de glasbewassingsinstallatie;

- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie/waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie/waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € zegge: **euro en 10.2.g eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie/waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 -
Email: @denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN :

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.

8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2020,

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

Huurder,
Visual Contracts BV

[redacted]
E. Beelen

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

Archiefexemplaar
verzonden op
3 APR 2020

Relouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Rouqaya B.V.
T.a.v. dhr. Y. Boussebaa
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2020.389
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06)[redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
3 april 2020

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.10 (V04178) te Den Haag

Geachte heer Boussebaa,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens Rouqaya B.V. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 3.10 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
De directeur Centrale Vastgoedorganisatie

[redacted]

R. Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04178)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVD/2020.389

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V04178)

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

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder'**;

Rouqaya B.V., gevestigd te Marseillepad 13, 2711CH te Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **77561643,** vertegenwoordigd door **Belouchi Holding BV**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **7269907** welke wordt vertegenwoordigd door **Joussef Boussebaa**, geboren [redacted] **te** [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.10** op de **3de** etage á **18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 april 2020** en lopende tot en met **30 september 2020**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 maand(en) respectievelijk met

inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € zegge: **euro en vijfenzestig eurocent**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge 10.2.g **inclusief BTW**.
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 april 2020** tot en met **30 april 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **inclusief omzetbelasting**.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L

Tenaamstelling bankrekening:
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;

- het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
- de brandblusmiddelen;
- de technische installatie(s);
- de glasbewassingsinstallatie;

- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- *Sluitrondes door beveiliging;*
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.

8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot helgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2020,

Verhuurder, 3/4/2020
Hoofd vastgoedportefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

Huurder,
Rouqaya B.V

[redacted]

J. Boussebaa

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

000

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Berndef B.V.
T.a.v. dhr. M.B. ter Laak
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2020.390
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
10 april 2020

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.01 (V04186) te Den Haag

Geachte Heer ter Laak,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens Berndef B.V. ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.01 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
De directeur Centrale Vastgoedorganisatie

[redacted]

R. Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04186)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/2020.340

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE((V4186)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Elkenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: 'Gemeente' of 'verhuurder';

2. **Berndef B.V.**, gevestigd te Pelmolenweg 14, 3511 XN te Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **59619511**, welke wordt vertegenwoordigd door **Martijn Bernard ter Laak**, geboren [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.01** op de **4**de etage á **18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 februari 2020** en lopende tot en met **31 juli 2020**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 maand(en) respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke

dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € zegge: euro en 10.2.g eurocent.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 februari 2020** tot en met **29 februari 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **inclusief omzetbelasting.**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:
Tenaamstelling bankrekening: ...
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:
- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);

- de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] *euro en* [redacted] *eurocent* (*zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten* en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden *opgeleverd*.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot

aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2020,

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

Huurder,
Berndef BV

[redacted]

M.B. ter Laak

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

[redacted]

Den Haag

Archiefexemplaar
verzonden op

07 AUG 2020

000

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Aline B.V.
T.a.v. dhr. A. Najafbagy en mw. P.A. Wink-Zaanen
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/10014229
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06)[redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
7 augustus 2020

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, units 3.03 en 3.04 (V04174) te Den Haag

Geachte heer Najafbagy en geachte mevrouw Wink-Zaanen,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunits 3.03 en 3.04 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
Plv. Directeur Centrale Vastgoedorganisatie

[redacted]

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04174)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/100112?7

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04174)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **Aline B.V.** gevestigd Offenberglaan 2, 2594BN te 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71253092 vertegenwoordigd door:
   MVYARD B.V. gevestigd Offenberglaan 2, 2594BN te 's-Gravenhage ingeschreven in het handelsregister onder nummer71222642, vertegenwoordigd door de heer A. Najafbagy geboren [redacted] en zich legitimerende met paspoortnummer [redacted]
   en door
   BOFRIMA B.V. gevestigd Wittenburgerweg 168, 2244CH Wassenaar, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71223908 , vertegenwoordigd door mevrouw P.A. Wink - Zaanen geboren [redacted] en zich legitimerende met paspoortnummer [redacted]
   hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **37 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.03 en 3.04** op de **3de** etage **á 37 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 juli 2020** en lopende tot en met **31 december 2020**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW compensatie en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. De huurder is 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 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
~~**4.3** Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- ~~de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.~~

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

- de huurprijs unit 3.03/3.04	€ [redacted]
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzet belaste verhuur wordt overeengekomen (21%)	€
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- compensatie voor de omzetbelasting over de servicekosten	€
totaal	€

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** .
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 juli 2020** tot en met **31 juli 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **euro incl. compensatie**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L	[redacted]

Tenaamstelling bankrekening: Aline BV

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. compensatie).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:

Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2020,

Verhuurder,
Directeur
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

R. Molle
pdv

[redacted]

Huurder,
Aline B.V.

Wettelijk vertegenwoordigd door:
MVYARD B.V.
[redacted]
Wettelijk vertegenwoordigd door:
BOFRIMA B.V.
[redacted]

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde
2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.
2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.
2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst
3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.
4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning ,ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.
4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
5.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.
5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.
6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel
7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
7.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.
7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen
8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
8.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.
8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.
Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.
8.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade
9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij een-gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid
10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
-indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
-indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:
- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.
11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.
Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.
11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2,11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.
De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.
11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.
11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.
12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.
12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.
12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.
12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.
12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.
12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.
12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurdervoorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.
12.9 De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.
12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
12.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.
12.13 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.
12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.
12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.
13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming
14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.
14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

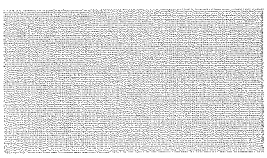
Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder
15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde
16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.
16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontlenen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging
17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)
18.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.
18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen
De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.
18.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
18.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.



18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.
18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.
18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan
18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting
19.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.
19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.
Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies
20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van Huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.
20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen
21.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.
21.2 Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
21.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

22.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

22.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.
24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.
24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.
25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.
26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.
26.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

Appartementsrecht

27.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften

omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.
27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim
28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.
Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.
28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling
29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie
31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.
31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten
32. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling
33 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Den Haag

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Eyra Leap B.V.
T.a.v. dhr. M.B. ter Laak, dhr. E. van der Veen en mw. A.M Suidgeest-Mendrik
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/10018716
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) 50 06 40 09
E-mailadres
cvdh.contractbeheer@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
21 augustus 2020

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.01 (V04186) te Den Haag

Geachte heer Ter Laak, geachte heer Van der Veen en geachte mevrouw Suidgeest-Mendrik,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunit 4.01 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
De directeur Centrale Vastgoedorganisatie,

[redacted]

R. Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04186)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/10018041

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V4186)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

2. **Eyra Leap B.V.** gevestigd Saturnusstraat 14 unit 4.01, 2516 AH., te Den Haag ingeschreven in het handelsregister onder nummer **77867513**, welke rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door EYRA CO B.V. ingeschreven in het handelsregister onder nummer 77860179 rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door:
   - **Berndet B.V** ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59619511 rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer Martijn Bernard ter Laak, geboren op [redacted] en
   - **EV/DV B.V.** ingeschreven in het handelsregister onder nummer 62536915 rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer Emiel van der Veen, geboren op [redacted] en
   - **Lysea B.V.** ingeschreven in het handelsregister onder nummer 77841492 rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door mevrouw Adrienne Mirjam Suidgeest-Mendrik, geboren [redacted]

hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.01** op de **4**de etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 augustus 2020** en lopende tot en met **31 januari 2021**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 maand(en) respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 augustus 2020** tot en met **31 augustus 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **inclusief omzetbelasting**.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening: [redacted]
Tenaamstelling bankrekening: EYRA LEAP B.V.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2 g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen

[redacted]

[redacted]

8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 21/8/11 2020,

Verhuurder,
Directeur
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

R. Molle

Huurder,
Eyra Leap B.V.

M.B. ter Laak

E. van der Veen

A.M. Suidgeest-Mendrik

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Den Haag

Archiefexemplaar
verzonden op

21 AUG 2020

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Stichting AIESEC
T.a.v. dhr. K.J.R. Koelewijn en dhr. L.F. Muller
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/10018753
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06)[redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
21 augustus 2020

Onderwerp
Huurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 4.26 en 4.27 (V04303) te Den Haag

Geachte heer Koelewijn en geachte heer Muller,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u ondertekende en geparafeerde onderhuurovereenkomst voor kantoorunits 4.26 en 4.27 in het pand Saturnusstraat 14 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de overeenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie,

[redacted]

R. Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04303)
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl>

CVO/100173 II

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04304)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder'**;

EN

2. **Stichting AIESEC Nederland** gevestigd Hogehilweg 10, 1101CC te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41126152 vertegenwoordigd door Karsten Jan Redmar Koelewijn, geboren [redacted], en zich legitimerende met paspoortnummer [redacted] en door Leonard Friedrich Muller geboren [redacted] en zich legitimerend met [redacted] paspoortnummer [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

3.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **37 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.26, 4.27** op de **4de** etage **á 37 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 augustus 2020** en lopende tot en met **31 januari 2020**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.

Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € zegge: **euro en** 10.2.g **eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs unit 4.24/4,25	€
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: **euro en** 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 augustus 2020** tot en met **31 augustus 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **euro incl. BTW.**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L	

Tenaamstelling bankrekening: Stichting AIESEC Nederland
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- *5% administratiekosten over de leveringen en diensten.*

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : NL04BNGH0285155644

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.

8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.
8.8. Huurder is bekend met het feit dat Verhuurder 1 sleutel van de ruimte 4.26 in bezit heeft in verband met de aanwezige technische ruimte in de unit. Bij onderhoud en storingen moet er een monteur de ruimte kunnen betreden in het bijzijn van iemand vanuit de Verhuurder

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 21/8/ 2020,

Verhuurder,
Directeur
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

R. Molle

Huurder,
Stichting AIESEC Nederland

K.J.R. Koelewijn

[redacted]

L.F. Muller

[redacted]

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

Zodra 326 is afgemaakt nieuwe overeenkomst wordt opgesteld & wij direct kunnen verhuizen.

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

CVD/HD 350 53

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE((V04197)

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

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: 'Gemeente' of '**verhuurder**';

FYNLY BV gevestigd te Ripselaan 22, 2376BJ te Nieuwe Wetering, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 78644445 rechtsgeldig vertegenwoordigd door Participator BV ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66028787 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Petrus Johannes de Bruijn, geboren [redacted]
hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.14** op de **4**de etage á **18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **15 oktober 2020** en lopende tot en met **14 april 2021**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en).** Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 maand(en) respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De *aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het* gehuurde bedraagt op jaarbasis **€** [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: [redacted]
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2022** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **15 oktober 2020** tot en met **31 oktober 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€** [redacted] **inclusief omzetbelasting.**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L	[redacted]

Tenaamstelling bankrekening: ...
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, *sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;*
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN: [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.

8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 29/10/ 2020,

Verhuurder, Directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,	Huurder, **FYNLY BV**
[redacted]	[redacted]
R. Molle	P.J. de Bruijn

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde
2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.
2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.
2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst
3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.
4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning ,ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.
4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik
5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
5.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.
5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur
6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.
6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel
7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
7.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.
7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen
8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
8.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.
8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.
Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.
8.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade
9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij eengelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid
10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
-indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
-indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:
- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruikssliitage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.
11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.
Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.
11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2,11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.
De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.
11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.
11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.

12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.

12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurdervoorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.

12.9 De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.

12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

12.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.

12.13 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.

12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.
13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming
14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.
14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder
15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde
16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.
16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontlenen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging
17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)
18.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.
18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen
De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.
18.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
18.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.
18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.
18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan
18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting
19.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.
19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.
Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies
20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van Huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.
20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen
21.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.
21.2 Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
21.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

22.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

22.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opelsbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.
24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.
24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.
25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.
26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.
26.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

Appartementsrecht

27.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften

omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.
27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim
28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.
Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.
28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling
29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie
31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.
31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten
32. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling
33 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V4181)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder'**;

EN

2. **Fat Tony Studio** gevestigd te Juliana van Stolberglaan 408, 2595CT te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **75613204** vertegenwoordigd door de heer Stefan Lopusny, geboren [redacted] te [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

3.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **56 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.14** op de **3de** etage á **55,5 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **15 oktober 2020** en lopende tot en met **14 april 2021**
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door

[redacted]

paraaf huurder

paraaf verhuurder

[redacted]

opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € zegge: **euro en** 10.2.g **eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs unit **3.14**	€
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2022** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **15 oktober** tot en met **31 oktober 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **euro Incl. BTW.**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L	

Tenaamstelling bankrekening: ...

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

paraaf huurder

paraaf verhuurder

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.

[redacted]

paraaf huurder

paraaf verhuurder [redacted]

8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2020,

Verhuurder,
Directeur
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

R. Molle

Huurder,
Fat Tony Studio

S. Lopusny

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder

paraaf verhuurder

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde
2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.
2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.
2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst
3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.
4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning ,ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.
4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
5.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.
5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.
6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel
7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
7.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.
7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen
8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
8.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.
8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.
Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.
8.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade
9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij eengelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid
10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
-indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
-indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:
- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.
11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.
Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.
11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2,11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.
De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.
11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.
11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder
12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.
12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.
12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.
12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.
12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.
12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.
12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.
12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurdervoorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.
12.9 De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.
12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
12.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.
12.13 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.
12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.
12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder
13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.
13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming
14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.
14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder
15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde
16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.
16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontlenen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging
17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)
18.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.
18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen
De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.
18.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
18.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.
18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.
18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan
18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting
19.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.
19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.
Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies
20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van Huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.
20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen
21.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.
21.2 Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
21.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

22.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

22.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.
24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.
24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.
25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.
26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.
26.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

Appartementsrecht

27.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften

omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.
27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim
28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.
Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.
28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling
29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie
31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.
31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten
32. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling
33 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

1e Allonge

Deze allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan 1 juli 2018 tussen Grabjobs BV en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van unit 3.02.

Ondergetekenden:

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: '**Gemeente' of 'verhuurder';**

en

2. **GRABJOBS BV**, gevestigd te Saturnusstraat 14, 2516 AH Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **76827631**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Redouan Boussebaa,geboren op [redacted] en de heer Walid Ansrah, geboren op [redacted] hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:

- Dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- Dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- Huurder huurt per 1 juli 2018 unit **3.02**;
- Deze allonge een wijziging is op de huurovereenkomst;
- Dat huurder aangegeven heeft aanvullend gebruik te willen maken van unit 4.10 (18,7 m2) bij Apollo14 per **1 september 2020**;
- Dat de gemeente 4.10 (18,7 m2) van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren;
- Verhuurder geeft aan hiermee akkoord te gaan en zal het bedrag van € [redacted] **exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten** in rekening brengen op de gehele huursom vanaf **1 september 2020.**
- Dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Per 1 september 2020 wordt de huur van 4.10 (18,7 m2) aan de huurovereenkomst van **unit 3.02** (d.d. 1 juli 2018) toegevoegd.

Blad 2 allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan **1 juli 2018** tussen Grabjobs BV en de Gemeente Den Haag inzake inzake de verhuur van unit 3.02.

Artikel 2

Met ingang van 1 **september 2020** wordt de totale huursom aangepast. Per deze datum zal, bovenop de maandhuur van unit **3.02** de maandhuur voor unit **4.10** ad. € [redacted] **euro excl. B.T.W. en exclusief leveringen en diensten** in rekening worden gebracht.

Artikel 3

Voorschot servicekosten bedraagt. € [redacted] **euro excl. B.T.W.** per jaar

Artikel 4

Tenzij er in deze allonge uitdrukkelijk van afgeweken wordt blijven alle voorwaarden en bepalingen van de huurovereenkomst onverminderd van kracht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 20/10 2020,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

R. Molle

Huurder,
GRABJOBS BV,

R. Boussebaa

[redacted]

W. Ansrah

[redacted]

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE((V04357)

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

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: 'Gemeente' of '**verhuurder**';

Stichting Starters Station gevestigd te Saturnusstraat 14 - unit 3,15, 2516 AH te 's Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **78303281,** rechtsgeldig vertegenwoordigd Tom Zonneveld, geboren [redacted] te Leiden, hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag,kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.28** op de **4**de etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden,** ingaande op **1 oktober 2020** en lopende tot en met **31 maart 2021.**
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand.**
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door

opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 maand(en) respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **urocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€	[redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge 10.2.g **inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2022** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 oktober 2020** tot en met **31 oktober 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€** [redacted] **inclusief omzetbelasting.**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L																				

Tenaamstelling bankrekening: ...
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN: [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.

[redacted]

[redacted]

8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 29/10/ 2020,

Verhuurder,
Directeur
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

R. Molle

Huurder,
Stichting Starters Station

T. Zonneveld,

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde
2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.
2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.
2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst
3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.
4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning ,ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.
4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
5.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.
5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.
6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel
7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
7.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.
7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen
8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
8.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.
8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.
Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.
8.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade
9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij eengelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid
10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
-indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
-indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:
- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.
11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.
Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.
11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2,11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.
De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.
11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten.
Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.
11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.
12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.
12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.
12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.
12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.
12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.
12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.
12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurdervoorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.
12.9 De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.
12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
12.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.
12.13 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.
12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.
12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.
13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming
14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.
14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder
15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde
16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.
16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontlenen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging
17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)
18.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.
18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen
De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.
18.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
18.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.
18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.
18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan
18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting
19.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.
19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.
Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies
20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van Huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.
20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen
21.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.
21.2 Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
21.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

22.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

22.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.
24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.
24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.
25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.
26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.
26.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

Appartementsrecht

27.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften

omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.
27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim
28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.
Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.
28.2 *(Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.*

Boetebepaling
29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie
31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.
31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten
32. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling
33 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V4301)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

EN

2. **Eenmanszaak Collaboration Engineer** gevestigd Haverland 11, 2635LG te Den Hoorn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **61730874** vertegenwoordigd door de heer Ralph Boeije, geboren [redacted], hierna te noemen **'huurder'**,

3.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **37 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.22, 4.23** op de **4de** etage á **37 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 september 2020** en lopende tot en met **28 februari 2021**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door

opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **1 maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs unit **4.22/4.23**	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 september 2020** tot en met **30 september 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€** [redacted] **euro incl. BTW.**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L	[redacted]

Tenaamstelling ban[redacted]

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.

8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 29/10/ 2020,

Verhuurder,
Directeur
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

R. Molle

Huurder,
Eenmanszaak Collaboration Engineer

[redacted]

R. Boeije

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde
2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.
2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.
2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst
3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.
4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning ,ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.
4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
5.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.
5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.
6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel
7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
7.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.
7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen
8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
8.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.
8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.
Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.
8.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade
9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij eengelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid
10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
-indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
-indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:
- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.
11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.
Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.
11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2,11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.
De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.
11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.
11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.
12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.
12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.
12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.
12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.
12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.
12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.
12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurdervoorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.
12.9 De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.
12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
12.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.
12.13 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.
12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.
12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.
13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming
14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.
14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder
15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde
16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.
16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontlenen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging
17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder *geen afzonderlijke mededeling gedaan.*
17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)
18.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het *aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes* die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.
18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen
De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.
18.5 *Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was* geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
18.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.
18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.
18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan
18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting
19.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.
19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.
Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies
20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van Huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.
20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen
21.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.
21.2 Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
21.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

22.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

22.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.
24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.
24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.
25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.
26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.
26.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

Appartementsrecht

27.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften

omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.
27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim
28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.
Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.
28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling
29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie
31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.
31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten
32. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling
33 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

PROCESVERBAAL VAN [illegible]
Apollolaan 138

Gemeente Den Haag

Betreft een:	☐ eindinspectie	✱ oplevering nieuwe huurder	
Het gehuurde / plaats	Saturnusstraat 14	Unitnummer: 4.11	
Verhuurder	Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag		
Vertrekkend huurder			
Nieuw adres			
Telefoonnummer		Einddatum huurcontract	
Nieuwe huurder	Welbloemuu i Siamek		
telefoonnummer		Ingangsdatum huurcontract	1 Nov 2020

Omschrijving	**Aantal**	**No.**
Algemene toegang	3	sleutels van unit
Deur unit		

Verklaring van de tekens: V = verhuurder | H=huurder | Vrv = voor rekening van | G=goed | Ng=niet goed

Dat verhuurder heden aan huurder heeft opgeleverd het gehuurde zoals in het onderhavige opleveringsrapport nader omschreven. Partijen verklaren voorts, dat het gehuurde heden in een goede staat van onderhoud en vrij van gebreken verkeert met uitzondering van de gebreken als vermeld in dit rapport en voor zover verhuurder deze niet voor zijn rekening laat herstellen.

1. Huurder zal uiterlijk op de einddatum van de tussen partijen gesloten huurovereenkomst voor herstel van alle in het onderhavige rapport van voor-/eindinspectie vermelde gebreken zorgen, voor zover deze voor zijn rekening zijn, hetgeen eveneens zal blijken uit het onderhavige rapport van voor-/-eindinspectie. Partijen komen overeen dat de aan huurder verleende termijn voor herstel een fatale is, zodat hij na ommekomst daarvan van rechtswege in verzuim is en het verhuurder vrij staat om op kosten van huurder al die gebreken te herstellen, waarvan huurder in gebreke is gebleven.
2. Indien huurder in gebreke blijft met het herstel van gebreken, welke krachtens het onderhavige rapport door hem moeten worden hersteld, in welk geval verhuurder deze gebreken voor rekening van huurder zal herstellen, is huurder daarenboven aan verhuurder verschuldigd een schadevergoeding voor elke dag of dagdeel dat verhuurder ten gevolge van deze herstelwerkzaamheden, het gehuurde niet kan verhuren. Deze schadevergoeding staat gelijk aan de laatstelijk geldende huurprijs (per dagdeel) van het gehuurde.
3. Indien tijdens de inspectie door verhuurder gebreken worden ontdekt die redelijkerwijs niet door de verhuurder tijdens de voorinspectie konden worden ontdekt, zijn gebreken welke tijdens de voorinspectie aan het oog zijn onttrokken, door zich in het gehuurde bevindende zaken van huurder.
4. Huurder is verplicht om het gehuurde met al de zijnen en al het zijne op de einddatum van de huurovereenkomst te ontruimen en ontruimd te houden, met terbeschikkingstelling van alle tot het gehuurde behorende sleutels aan verhuurder. Huurder doet reeds thans voor alsdan afstand van alle zaken welke zich in strijd met het vorenstaande nog in het gehuurde mochten bevinden ten tijde van de einddatum van de huurovereenkomst. Verhuurder is in voorkomend geval gerechtigd, deze zaken op kosten van huurder te verwijderen en te vernietigen, zonder dat hij daarvoor enige schadevergoeding aan huurder is verschuldigd.
5. Indien partijen tijdens de voorinspectie constateren dat er gebreken zijn welke door verhuurder moeten worden hersteld, dan zal huurder verhuurder tot de einddatum van de huurovereenkomst daartoe in de gelegenheid stellen en daartoe op het eerste verzoek van verhuurder hem toegang tot het gehuurde verschaffen. Huurder is daartoe alleen verplicht, indien verhuurder toegang verzoekt op een datum welke minimaal drie dagen later is dan de datum van het verzoek tot toegangverschaffing.
6. Met het gebrek wordt gelijk gesteld een door huurder aangebrachte toevoeging en/of verandering, waarvan partijen zijn overeengekomen dat deze door huurder zal worden verwijderd.

Huurder(s) verklaart (verklaren) een afschrift van dit opnamerapport te hebben ontvangen en gaat (gaan) akkoord met de inhoud van het opnamerapport.

Geconstateerde gebreken/wijzigingen c.q. ruimte voor verdere opmerkingen:	Voor rekening van H	Voor rekening van V	Bij controle verholpen H	Bij controle verholpen V
- 2 wieltjes opvloer zie foto				
- dicht geplamuurde gaatjes in wand zie foto				
H=uitvoering door huurder	V=uitvoering door verhuurder	J = Ja	N = Neen	

Voor akkoord eindinspectie:

Vertrekkend huurder _____ Verhuurder _____ Datum _____

Voor akkoord oplevering:

Nieuwe huurder [redacted] Verhuurde [redacted] Datum 30-10-2020

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V04195)

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

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Den Haag, te dezen **rechtsgeldig** vertegenwoordigd door R. Molle, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: 'Gemeente' of '**verhuurder**';

EYRA LEAP BV gevestigd te Saturnusstraat 14, 2516AH te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **77867513, rechtsgeldig** vertegenwoordigd door:
-**EYRA CO BV** ingeschreven in het handelsregister onder nummer **77860179, rechtsgeldig** vertegenwoordigd door **Lysea BV** ingeschreven in het handelsregister onder nummer **77841492 welke rechtsgeldig** vertegenwoordigd door **mevrouw Adrienne Mirjam Suidgeest- Mendrik geboren** [redacted]
en
- **EV/DV BV** ingeschreven in het handelsregister onder nummer **62536915, rechtsgeldig** vertegenwoordigd door **de heer Emiel van der Veen, geboren** [redacted]

hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.13** op de **4**de etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **1 november 2020** en lopende tot en met **30 april 2021**.

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.

Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 maand(en) respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.

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

3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent.**

4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2022** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode Van **1 november 2020** tot en met **30 november 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € [redacted] **inclusief omzetbelasting.**

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L																			

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

Tenaamstelling bankrekening: ...
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- *Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;*
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - *het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;*
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- *Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften,* sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- *Sluitrondes door beveiliging;*
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN: [redacted]

Bijzondere bepalingen

[redacted]

[redacted]

8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde *te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.*
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 11/12 2020,

Verhuurder,
Directeur
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

R. Molle

Huurder,
EYRA LEAP B.V.

A.M. Suidgeest- Mendrik

[redacted]

E. van der Veen

[redacted]

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

[redacted]

1e Allonge

Deze allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan **1 augustus 2018** tussen **WellDecommissioned B.V.** en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van unit **4.12.**

Ondergetekenden:

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder';**

en

2. **WellDecommissioned B.V.** , gevestigd te Helmstraat 14 te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **69800170**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door FinMan Holding B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer **69798214**, vertegenwoordigd **door de heer Marc Bernard Nijmeijer, geboren** [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:

- Dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- Dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- Huurder huurt per **1 augustus 2018 unit 4.12**;
- Deze allonge een wijziging is op de huurovereenkomst;
- Dat huurder aangegeven heeft aanvullend gebruik te willen maken van unit **4.11** (18,7 m2) bij Apollo14 per **1 november 2020**;
- Dat de gemeente **4.11** (18,7 m2) van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren;
- Verhuurder geeft aan hiermee akkoord te gaan en zal het bedrag van **€** [redacted] **exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten** in rekening brengen op de gehele huursom vanaf **1 november 2020.**
- Dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Per **1 november 2020** wordt de huur van **4.11** (18,7 m2) aan de huurovereenkomst van **unit 4.12 (d.d. 1 augustus 2018)** toegevoegd.

Blad 2 allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de onderhuurovereenkomst ingegaan **1 augustus 2018** tussen **WellDecommissioned B.V.** en de Gemeente Den Haag inzake inzake de verhuur van **unit 4.12.**

Artikel 2

Met ingang van **1 november 2020** wordt de totale huursom aangepast. Per deze datum zal, bovenop de maandhuur van unit **4.12** de maandhuur voor unit **4.11** ad. **€** **euro excl. B.T.W. en exclusief leveringen en diensten** in rekening worden gebracht.

Artikel 3

Voorschot servicekosten bedraagt. **€** **euro excl. B.T.W.** *per jaar*

Artikel 4

Tenzij er in deze allonge uitdrukkelijk van afgeweken wordt blijven alle voorwaarden en bepalingen van de huurovereenkomst onverminderd van kracht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2020,

Verhuurder,
de directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

R. Molle

Huurder,
WellDecommissioned B.V.,

M.B. Nijmeijer

Den Haag

Archiefexemplaar
verzonden op:
19 JUN 2020

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Resper B.V.
T.a.v. dhr. P. Jayakumar
10.2.g

Ons kenmerk
CVO/2020.814
Contactpersoon
[redacted]
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(06) [redacted]
E-mailadres
[redacted]@denhaag.nl

Datum
19 juni 2020

Aantal bijlagen
1

Onderwerp
Onderhuurovereenkomst Saturnusstraat 14, unit 3.19
ondertekend retour (V04185)

Geachte heer Jayakumar,

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens Resper B.V. ondertekende huurovereenkomst voor de Saturnusstraat 14, unit 3.19 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
De directeur Centrale Vastgoedorganisatie

[redacted]
R. Molle

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04185)
- [redacted]
- [redacted]
- FIN
- [redacted]@suitedconcepts.nl

CVO/2020 814

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE((V04185)

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

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. Eikenaar, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783,

hierna te noemen: 'Gemeente' of 'verhuurder';

2. Resper B.V. gevestigd Saturnusstraat 14 2516 AH te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70637822 vertegenwoordigd door, Resper Holding BV , , ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70391696 vertegenwoordigd door, de heer Premanath Jayakumar, geboren [redacted] en zich legitimerende met verblijfskaart [redacted]

hierna te noemen 'huurder',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat huurder sinds 1 oktober 2019 ruimte 3.03 (37 m2) huurt en heeft aangegeven naar een kleinere kantoorunit te willen verhuizen
- dat de gemeente een kantoorunit van **23,8 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **3.19** op de 3de etage á **23,8 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 en verhuurder hebben een exemplaar van de Algemene bepalingen ontvangen.

[redacted]

paraaf huurder

paraaf verhuurder

[redacted]

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 **6 maanden**, ingaande op **15 april 2020** en lopende tot en met **14 oktober 2020**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 maand(en) respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten *verschuldigde omzetbelasting*	€
totaal	€

zegge: 10.2.g [redacted] **eurocent inclusief BTW**.
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **15 april** tot en met **30 april 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted] **inclusief omzetbelasting**.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L	[redacted]

Tenaamstelling bankrekening: ...

[redacted]

paraaf huurder

paraaf verhuurder

[redacted]

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen

[redacted]

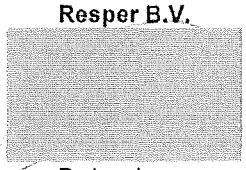
[redacted]

8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.
8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2020,

Verhuurder,
Hoofd vastgoedportefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

Huurder,
Resper B.V.



P. Jayakumar

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uiltreksel Kamer van Koophandel

CVO/2020.1003574

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE((V04359)

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

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: 'Gemeente' of '**verhuurder**';

Atelier Jungles gevestigd te van Wassenaerstraat 42, 2272RD te Voorburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 77269187 **rechtsgeldig** vertegenwoordigd door Giselle Beau Solange van der Star, geboren [redacted] en zich legitimerende met paspoortnummer [redacted], hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag,kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.30** op de **4**de etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder *voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend* sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 maanden**, ingaande op **15 oktober 2020** en lopende tot en met **14 januari 2021**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door

opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 maand(en) respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € zegge: **euro en** 10.2.g **eurocent.**
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: **vierhonderd zes euro en vier eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2022** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **15 oktober 2020** tot en met **31 oktober 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag 10.2.g **inclusief omzetbelasting.**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L	

Tenaamstelling bankrekening: ...
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden

jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email: [redacted]@denhaag.nl

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN: [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.

[redacted]

[redacted]

8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2020,

Verhuurder,
Directeur
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

[redacted]

R. Molle

Huurder,
Atelier Jungles

[redacted]

G.B.S. van der Star

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

[redacted]

[redacted]

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde
2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.
2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.
2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst
3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.
4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning ,ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.
4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
5.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.
5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.
6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel
7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
7.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.
7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.
7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen
8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
8.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.
8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.
Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.
8.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade
9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij eengelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid
10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
-indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
-indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:
- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.
11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.
Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.
11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2,11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.
De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.
11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.
11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.
12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.
12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.
12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.
12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.
12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.
12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.
12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurdervoorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.
12.9 De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.
12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
12.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.
12.13 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.
12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.
12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.
13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming
14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.
14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder
15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde
16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.
16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontlenen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging
17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)
18.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.
18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen
De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.
18.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
18.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.
18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.
18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan
18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting
19.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.
19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.
Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.
19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies
20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van Huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.
20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen
21.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.
21.2 Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
21.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

22.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

22.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.

24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.

24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.

25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.

26.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

Appartementsrecht

27.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften

omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.
27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim
28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.
Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.
28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling
29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie
31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.
31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten
32. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling
33 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE(V)

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

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Den Haag, te dezen **rechtsgeldig** vertegenwoordigd door R. Molle, directeur van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: 'Gemeente' of '**verhuurder**';

Lorentz Audio B.V. gevestigd te Hofwijckstraat 329, 2515RN te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **76630668,** rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de Wouter Diederen, geboren** [redacted] **te** [redacted]

hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:
- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP-nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **18,7 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.29** op de 4de etage **á 18,7 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **15 december 2020** en lopende tot en met **14 juni 2021**.
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd

in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste 1 **maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 maand(en) of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 1 maand(en) respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **€** [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs	€ [redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€
totaal	€

zegge: 10.2.g **inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2022** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode Van **15 december 2020** tot en met **31 december 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€** [redacted] **inclusief omzetbelasting**.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L	[redacted]

Tenaamstelling bankrekening: ...
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden

jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Bankgarantie
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** [redacted] **eurocent** (zijnde 2 maanden huur incl. servicekosten en BTW).
6.2. De bankgarantie dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email:

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN: [redacted]

Bijzondere bepalingen
8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.
8.2 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde worden verhaald op de huurder.

[redacted]

[redacted]

8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.
8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.
8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.
8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.
8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 2020,

Verhuurder,
Directeur
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

R. Molle

Huurder,
Lorentz Audio B.V.

W. Diederen

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel

ONDERHUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE (V04188)

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

ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. Molle, directeur Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: **'Gemeente' of 'verhuurder'**;

EN

2. **Vengroot B.V.** gevestigd te Vlietweg 15, 2266KA te Leidschendam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **71847030** vertegenwoordigd door de heer George Paul Venghaus, geboren [redacted] hierna te noemen **'huurder'**,

3.

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat de gemeente huurder is van het pand staande en gelegen Saturnusstraat 14, 2516 AH te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AP-nummer 1986, hierna te noemen "het gehuurde";
- dat de gemeente dit pand huurt voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 maart 2018 en lopende tot en met 28 februari 2023 met de mogelijkheid dit met vijf jaar te verlengen tot 28 februari 2028;
- dat de gemeente een kantoorunit van **55,5 m²** groot van het gehuurde aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van de gemeente wenst te huren;
- dat partijen hun rechtsverhouding uitdien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt kantoorunit **4.05** op de **4de** etage **á 55,5 m²** aan huurder en huurder huurt van verhuurder voornoemde kantoorunit, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen Saturnusstraat 14 te Den Haag, kadastraal bekend sectie AP nummer 1986, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd 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 geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.
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 Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOOR-RUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', 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 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 **6 maanden**, ingaande op **15 december 2020** en lopende tot en met **14 juni 2021**
3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand**.
Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door

opzegging tegen het einde van een kalendermaand met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 1 **maand(en)** of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **1 maand(en)** respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
3.5 Deze onderhuurovereenkomst eindigt op het moment dat de eigenaar de huurovereenkomst met de gemeente beëindigt.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs exclusief BTW en exclusief de leveringen en diensten zoals aangegeven in artikel 5 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent**.
4.2 Partijen komen overeen dat de verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 Partijen verklaren 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. Tevens 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting.

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

- de huurprijs unit **4.05**	€	[redacted]
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten;	€	
- de over het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting	€	
totaal	€	

zegge: 10.2.g **eurocent inclusief BTW.**
4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2022** aangepast overeenkomstig artikel 17.1. t/m 17.4 Algemene bepalingen.
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **15 december** tot en met **31 december 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€** [redacted] **euro incl. BTW.**
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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 door middel van automatische incasso van de bankrekening van huurder, volledig zijn voldaan. Voor iedere betaling die niet door middel van automatische incasso is geslaagd, is huurder een bedrag van € 5,- aan administratiekosten verschuldigd. Huurder machtigt hierbij verhuurder om alle uit deze overeenkomst voortvloeiende bedragen af te schrijven van bankrekening:

N	L	[redacted]

Tenaamstelling bankrekening: ...

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

paraaf huurder [redacted]

paraaf verhuurder [redacted]

Leveringen en diensten
5.1 De beheer- en facilitaire worden door middel van een voorschot bij de huurder in rekening gebracht en worden jaarlijks, op basis van daadwerkelijke kosten, met de huurder afgerekend.
Hieronder vallen de volgende leveringen en diensten:

- Voorschot waterverbruik inclusief vastrecht;
- Voorschot energieverbruik inclusief vastrecht met betrekking tot het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;
- Voorschot gas en/of olieverbruik inclusief vastrecht;
- Onderhoud, evt. wettelijke keuringen en periodieke controle van:
  - elektrische en werktuigbouwkundige installaties;
  - de liftinstallaties;
  - het dak (inspectie) en preventief schoonhouden van het dak;
  - de brandblusmiddelen;
  - de technische installatie(s);
  - de glasbewassingsinstallatie;
- Kosten van schoonhouden beglazing gemeenschappelijke ruimten binnen- en buitenzijde, liften, sanitaire faciliteiten alsmede ramen wassen, gevel reinigen buitenzijde van het gehele gebouw;
- Kosten van het schoonhouden van het terrein incl. sneeuwvrij houden;
- Kosten van vuilafvoer incl. containerhuur en gemeenschappelijke heffingen;
- Kosten van (dak)tuin/terreinonderhoud en bestrating;
- Kosten van verlichting gemeenschappelijke ruimten;
- Kosten ten behoeve van het ontruimingsplan en vluchtweg aanduidingen;
- Kosten ter voorkoming legionella besmetting;
- Kosten van de glasverzekering;
- Toegangssysteem entree;
- Facilitaire zaken met betrekking tot sanitaire voorzieningen in de algemene ruimten;
- Huismeester;
- Sluitrondes door beveiliging;
- 5% administratiekosten over de leveringen en diensten.

Waarborgsom
6.1. Het in artikel 24 Algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € [redacted] zegge: [redacted] **euro en** 10.2.g **eurocent** (zijnde 2 maanden huur *incl. servicekosten en* BTW).
6.2. De waarborgsom dient voor aanvang van de huurperiode door de beheerder te zijn ontvangen.

Beheerder
7. Totdat verhuurder anders meedeelt, zijnde bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven, treedt als beheerder op:
Gemeente Den Haag
Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Financiële administratie:
Telefoon: 070 - [redacted]
Email:

Tenaamstelling:
Gem. Den Haag - CVO
IBAN : [redacted]

Bijzondere bepalingen

8.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het sluiten van een overeenkomst ten behoeve van internet met de leverancier Zerospace. Zerospace verzorgt ook het wifi-netwerk voor alle huurders, het is dan ook niet toegestaan een eigen wifi-netwerk te installeren in de unit, dit in verband met het veroorzaken van storingen op het netwerk.

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

8.3 De kantoorunits dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd.

8.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan op of aan het gehuurde en/of het bedrijfsverzamelgebouw als genoemd in artikel 1.1 naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te (laten) brengen. Huurder is het evenmin toegestaan naamsaanduidingen, verwijzingen, reclames, borden, aankondigingen of publicaties aan te laten brengen tegen de binnenzijde van het glas van het gehuurde en/of voornoemd bedrijfsverzamelgebouw.

8.5 In aanvulling op het bepaalde in artikel 12.2 van de Algemene bepalingen geldt dat het huurder niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder bouwkundige aanpassingen in, op of aan het gehuurde te realiseren, waaronder uitdrukkelijk ook begrepen het verplaatsen en/of aanbrengen van scheidingswanden.

8.6 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde gas-, elektrische en/of technische installaties (water/centrale verwarming/ventilatie/luchtbehandeling) aan te leggen dan wel wijzigingen in de gas-, verwarming/ventilatie/koeling/luchtbehandeling) aan te brengen. Een voorstel tot aanleg c.q. wijziging dient voorzien te zijn van een hoogwaardige, door een erkend (technisch) bureau (architect, bouwkundige of installateur) goedgekeurd(e), inrichtingsplan/ constructietekening.

8.7 In tegenstelling tot hetgeen in artikel 11 van de Algemene bepalingen is opgenomen, is alle onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van verhuurder. Artikel 11.7 en 11.9 van de Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 19/12 2020,

Verhuurder,	Huurder,
Directeur	**Vengroot B.V.**
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,	
[redacted]	[redacted]
R. Molle	G.P. Vengraus

Bijlagen:
- Algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering (volgt)
- uittreksel Kamer van Koophandel