



HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW (onbelast)

Contractnummer:

ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. H.F.L. Wals, afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, op grond van het geldende mandateringsbesluit, hierna te noemen: '**Verhuurder**'

EN

Stichting DOCK Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24420867 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D. Jansen in de functie van directeur/bestuurder, gevestigd aan de Laan van Berlijn 1, 2034 SB Haarlem, hierna te noemen '**Huurder**'

Verhuurder en Huurder hierna tezamen te noemen: '**partijen**'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- dat gemeente eigenaar is van het pand Jan Sluyterslaan 11 en dit pand een bestemming maatschappelijke doeleinden -onderwijs heeft;
- dit pand in juli en augustus tijdelijke beheerd wordt door huurder;
- er in vervolg op de tijdelijke gebruiksovereenkomst een huurovereenkomst voor bepaalde tijd van tenminste 5 jaren zal worden afgesloten tot het moment dat het pand weer voor onderwijsgebruik nodig is.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de Jan Sluyterslaan 11 te Haarlem, kadastraal bekend Haarlem 02, sectie P, nummer 3855 G 0 ter grootte van in totaal circa 981 m² [v.v.o.] gemeten volgens NEN 2580 (bijlage 2) met BAG ID nummer 0392100000008735.

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde **verhuurtekening H178-00-F7**. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als wijkcentrum, overeenkomstig de bestemming van maatschappelijke doeleinden-onderwijs.

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

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **zoveel als bouwkundig is toegestaan**.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst niet* een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW" (hierna: de Algemene Bepalingen), gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 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 (bijlage 5).

2.2 De Algemene Bepalingen waarnaar in artikel 2.1 van deze huurovereenkomst wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 1 september 2018 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 5 jaar en loopt tot en met 31 augustus 2023.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 van deze huurovereenkomst genoemde periode wordt door verhuurder beoordeeld of er opnieuw onderwijs nodig is op deze locatie, zo niet, dan kan deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **Huurder of Verhuurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 van deze huurovereenkomst voortgezet worden voor perioden van 1 jaar.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden voor Huurder en een termijn van minstens drie maanden voor Verhuurder.

3.3a Indien de thans bestaande subsidierelatie tussen de Verhuurder en Huurder wordt beëindigd of zodanig wordt gewijzigd dat exploitatie van het gehuurde door Huurder onmogelijk wordt, is tussentijds opzeggen voor beide partijen mogelijk, overigens met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

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

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 60.822,00. (zegge: zestigduizendeuro en achthonderdtweëntwintig eurocent).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de Algemene Bepalingen is dan niet van toepassing.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli voor het eerst met ingang van 1 juli 2019 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de Algemene Bepalingen.

4.6 Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 4.5 van de huurovereenkomst is elk der partijen bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de marktwaarde te verlangen.

Die aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden wanneer vijf jaren na ondertekening van deze huurovereenkomst zijn verstreken en vervolgens steeds na een periode van ten minste vijf jaar na de laatste huurprijsaanpassing aan de marktwaarde.

Indien een partij van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt hij de andere partij daarvan in kennis door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst, uiterlijk achttien maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan.

Als partijen binnen twee maanden na ontvangst van deze kennisgeving niet tot overeenstemming over de huurprijsaanpassing aan de marktwaarde zijn gekomen, wordt die huurprijs vastgesteld door drie deskundigen.

De deskundigen dienen de opdracht te krijgen om bij de huurprijsvaststelling rekening te houden met al wat tussen partijen met betrekking tot het gehuurde is overeengekomen en met de omstandigheden van het geval, zoals de ligging, grootte, indeling en kwaliteit van het gehuurde en de voorzieningen in en om het gehuurde, evenals met de onderling overeengekomen of door de rechter vastgestelde huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten.

Van deze drie deskundigen wordt door elk der partijen één aangewezen binnen veertien dagen nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij heeft bereikt. Een deskundige zal binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar moeten maken of hij deze aanvaardt.

De derde deskundige wordt door deze beide deskundigen aangewezen binnen acht dagen nadat zij beiden hun aanwijzing hebben aanvaard. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend bij gebreke van overeenstemming tussen de deskundigen over de vast te stellen huurprijs. Blijft een der partijen met de aanwijzing van een deskundige in gebreke of kunnen de door partijen aangewezen deskundigen niet tot aanwijzing van de derde deskundige komen, dan kan de meest gerede partij aan de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van het rayon waarin het gehuurde is gelegen de benoeming van de deskundige(n) vragen. Een partij draagt de kosten van de door of voor hen aangewezen deskundige.

De kosten van de derde deskundige worden door partijen elk voor de helft gedragen. De deskundigen krijgen de opdracht hun rapport uit te brengen binnen zes weken nadat hun benoeming vaststaat.

Nadat de huurprijs aan de marktwaarde is aangepast, vindt de eerstvolgende huurprijsindexatie plaats op de datum als overeengekomen in 4.7 van de huurovereenkomst met dien verstande dat die huurprijsindexatie slechts plaatsvindt over de periode die sinds de datum van huurprijsaanpassing aan de marktwaarde is verstreken.

4.7 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de Algemene Bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.



4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van een kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

- | | |
|--|------------|
| - de huurprijs per maand | € 5.068,50 |
| - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting | € 0,00 |
| - de voor de omzetbelasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in artikel 4.3 van deze huurovereenkomst en artikel 19.1 van de Algemene Bepalingen. | € 0,00 |

Totaal € 5.068,50

Zegge: vijfduizendeneenhonderdachtenzestig euro en vijftigeurocent

4.9 Met het oog op de ingangsdatum 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 € 5.068,50.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 september 2018.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 van deze huurovereenkomst zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

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

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Huurder draagt zorg voor het op eigen naam zetten van de aansluitingen voor gas, licht en water.

Zekerheden

6.1 Borgsom, niet van toepassing.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als administratieve beheerder op (Constance de Rooij telefoonnummer 06 426 36 044 of via cderooij@haarlem.nl). De Huurder dient voor alle aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de administratieve beheerder contact op te nemen, tenzij hieronder of schriftelijk anders is weergegeven.

7.2 Alle steringen aan de daken, goten, bouwkundige elementen, installaties en dergelijke die voor rekening en risico komen van de Verhuurder, dienen te worden gemeld via een centraal meldpunt bij

ENGIE: Centraal meldpunt steringen Gemeente Haarlem 088 - 369 29 00 / customercarecenter.nl@engie.com

7.3 De huuropzegging moet aan de Verhuurder worden gezonden.

7.4 Bij overige vragen kan Huurder de afdeling Vastgoed bereiken via 023-5113656 of vastgoed@haarlem.nl.

Incentives

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.



Asbest/Milieu

9.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Bijzondere bepalingen

10.1 De eerste zin van artikel 3.1 van de Algemene Bepalingen vervangen door de navolgende zin:
Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur geleverd in de staat waarin het zich dan bevindt.

10.2 Artikel 4.1 tot en met 4.2 van de Algemene Bepalingen wordt vervangen door de navolgende tekst:

Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste vergunningen, ontheffingen, en toestemmingen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van deze huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5 van de Algemene Bepalingen. De aan het verkrijgen van de vergunningen, ontheffingen en toestemmingen verbonden kosten, evenals de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder.

Weigering of intrekking van de vergunningen, ontheffingen of toestemmingen zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen Verhuurder.

Bij aanvang van de huurovereenkomst dient Huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die Huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die Huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient Huurder de wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, dat na toestemming van Verhuurder en onverminderd het gestelde in de artikelen 11.2 en 11.5 van de Algemene Bepalingen over de onderhouds- herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van al van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is Huurder onverminderd het in 7.1 tot en met 8.6 van de Algemene Bepalingen bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen vereisten. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart Huurder daarom niet tegen (overheids) bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.



10.3 Artikel 4.4 van de Algemene Bepalingen wordt vervangen door de navolgende tekst:
Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op.

10.4 Artikel 6.2 van de Algemene Bepalingen wordt aangevuld met de volgende zin:
Als minimumboete geldt het in artikel 29 van de Algemene Bepalingen aangegeven bedrag van € 250 per dag.

10.5 Artikel 6.3 van de Algemene Bepalingen wordt vervangen door de navolgende tekst:
Het is Huurder toegestaan onder te verhuren maar het is deze onderhuurder/gebruiker niet toegestaan de ruimte onderverhuren en/of in gebruik te 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.

10.6 De eerste zin van artikel 23.1 van de Algemene Bepalingen wordt vervangen door de navolgende tekst:

De betaling van de huurprijs en van al wat verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal voor de eerste van iedere maand in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft of meent te hebben – geschieden door inning via automatische incasso door Verhuurder.

10.7 Artikel 26.2 wordt vervangen door de navolgende tekst:
Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een ernstige toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

10.8 Artikel 27.2 van de Algemene Bepalingen vervalt.

10.9 Artikel 29 van de Algemene Bepalingen wordt de zinsnede “de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften” vervangen door de navolgende tekst:
“het bepaalde in de huurovereenkomst en de Algemene Bepalingen,”

10.10 Artikel 30 van de Algemene Bepalingen wordt vervangen door de navolgende tekst:
Huurder verklaart ermee bekend te zijn dat de door hem/haar verstrekte gegevens, te weten naam, adres, telefoonnummer en geboortedatum worden opgenomen in een persoonsregistratie betreffende huuradministratie en invordering.
Deze persoonsregistratie heeft tot doel het leveren van informatie ten behoeve van het innen van vorderingen door de afdeling Financiën van de hoofdafdeling Middelen en Services van de gemeente Haarlem, evenals het leveren van informatie ten behoeve van het onderhouden van telefonisch en schriftelijk contact betreffende de financiële naleving en beoordeling van het huurcontract.

10.11 Artikel 31 lid 1 van de Algemene Bepalingen: de zinsnede “het adres van het gehuurde” wordt ingeval Huurder een rechtspersoon is, vervangen door de zinsnede “de statutaire vestigingsplaats van Huurder”.



Aanvullende bepalingen

In aanvulling op de Algemene Bepalingen gelden nog de navolgende bepalingen:

10.12 Het is huurder niet toegestaan om zonder toestemming van verhuurder veranderingen in het gehuurde door te voeren. Het gehuurde blijft een onderwijsbestemming houden waardoor de ruimten, meer specifiek de klaslokalen ongewijzigd dienen te blijven.

Publiekrechtelijke vrij tekening

11.2 De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door Verhuurder van haar publiekrechtelijke taak.

Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van wat bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal Verhuurder in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Huurder en/of door Huurder ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Verhuurder voor de uitvoering van wat bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor wat bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen zal de Verhuurder in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Huurder en/of door Huurder ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Totstandkomingsvoorbehoud

11.3 Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college. De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

b. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

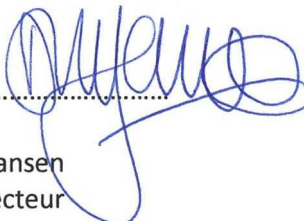
Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Haarlem,2018

Haarlem, 31-8.....2018

.....

H.F.L. Wals
Afdelingsmanager Vastgoed

.....

D. Jansen
Directeur



Bijlagen: *)

- 1 Tekening van het gehuurde (na te leveren)
- 2. Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- 3. Meting volgens NEN 2580 (na te leveren)
- 4. Algemene Bepalingen.

Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1 van deze huurovereenkomst.

Handtekening[en*] Huurder[s*]:

