



Onderhuurovereenkomst kantoorruimte

Ondergetekenden

Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV), gevestigd en kantoorhoudend te Amsterdam aan de La Guardiaweg 94, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.A.D.M. Achterberg, Hoofd Huisvesting&Facilitair Facilitair Bedrijf UWV, hierna te noemen: "Verhuurder",

en

Gemeente Haarlem, gevestigd en kantoorhoudend aan de Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw N. Hagedoorn (Hoofd afdeling Stadszaken), krachtens volmacht van de burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2015 hierna te noemen: "Huurder".

Het navolgende in overweging nemende:

- a. Verhuurder heeft met ingang van 30 oktober 2013 met de Zabar Group Investments (hierna: Hoofdverhuurder) een huurovereenkomst (Hierna: De Hoofdhurovereenkomst) gesloten met betrekking tot kantoorruimte in het kantoorgebouw aan de Zijlsingel 1 te Haarlem, een en ander zoals nader omschreven in De Hoofdhurovereenkomst (zie Bijlagen).
- b. Huurder heeft de wens uitgesproken een deel van de door Verhuurder gehuurde locatie in onderhuur te willen betrekken.
- c. Verhuurder is bereid aan deze onderhuur mee te werken.
- d. Hoofdverhuurder heeft toestemming verleend voor onderhuur.

Zijn het navolgende overeengekomen:

Algemeen

1. Voor zover daarvan in deze onderhuurovereenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken, gelden tussen partijen de bepalingen van De Hoofdhurovereenkomst inclusief de daarbij behorende bepalingen. Van de hoofdhurovereenkomst zijn de navolgende artikelen niet van toepassing op deze onderhuurovereenkomst: artikelen 8.2 (opleveringsdatum gehuurde), 8.3 (Opleveringsniveau gehuurde), 8.6 (Inrichtings en bouwwerkzaamheden), 8.8 (naamsaanduiding), 8.9 (onderverhuur), 8.11 (indeplaatsstelling), 8.13 (over- en ondermaat), 8.18 (beveiligingssysteem), 8.20 (legionella), 8.21 (asbest) en 8.24 (wijzigingen en aanvullingen op algemene bepalingen).

Het gehuurde, bestemming, gebruik

2. Deze onderhuurovereenkomst heeft betrekking op circa 272 m², gesitueerd op de begane grond van het hierboven sub a. genoemde kantoorpand, een en ander zoals nader aangegeven op de onder de Bijlagen opgenomen door partijen geparafeerde tekening en/of een overzicht metrages en/of een van foto's voorzien proces-verbaal van oplevering (hierna: Het Gehuurde).
3. De onderhuur omvat het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimte, centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten zoals wachtruimten, gemeenschappelijke gangen en toiletten.
4. Het Gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van kantooractiviteiten.
5. Huurder is verplicht zich te houden aan de gangbare kantooruren.
6. De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van Het Gehuurde is 400 kg/m².
7. Binnen de werkgroep Complementaire Dienstverlening worden afspraken gemaakt die betrekking hebben op het gezamenlijk gebruik van de spreekkamers met als kern dat Verhuurder kosteloos de spreekkamers mag gebruiken indien deze niet door de gemeente worden bezet.



Oplevering bij aanvang onderhuur

8. De 10 spreekkamers worden door Verhuurder ict gebruiksklaar (data-bekabeling) opgeleverd, inclusief een noodknop per spreekkamer. Huurder en Verhuurder zijn met betrekking tot de beveiligingsaspecten overeengekomen:
- extra beveiliging in de 10 spreekkamers aanbrengen in de vorm van een buis o.i.d. tussen lamp en bureau;
 - "spion" in de deur aan de kant van de klant;
- Deze (ict/beveiligings) kosten zijn voor rekening van het Verhuurder.

Door realisatie van bovenstaande beveiligingseisen laat Huurder de navolgende beveiligingseisen vervallen:

- Camera in de spreekkamer;
- Stoelen "vast" aan de grond;
- Kijkvenster naast deur maken.

Oplevering bij einde onderhuur

9. In relatie tot de huurdersvoorziening bestaat er geen terugbouwverplichting bij einde onderhuurovereenkomst.

Duur, verlenging, opzegging

10. Deze overeenkomst gaat in op 1 oktober 2014.
11. De looptijd wordt gesteld op een 1^e huurperiode van 9 jaar en 5 maanden van 1 oktober 2014 tot en met 29 februari 2024.
12. Verlengingsperioden is 2 x 5 jaar met inachtneming van hetgeen is bepaald in artikel 3 van de hoofdhurovereenkomst.
13. Niettegenstaande het hierboven bepaalde zal deze overeenkomst in elk geval van rechtswege worden beëindigd met ingang van dezelfde datum waarop:
- De Hoofdhurovereenkomst wordt beëindigd of ontbonden, ongeacht om welke reden beëindiging of ontbinding plaatsvindt, dan wel;
 - de bedrijfsactiviteiten van Verhuurder in het pand vóór beëindiging van De Hoofdhurovereenkomst feitelijk worden beëindigd.

Bijkomende leveringen en diensten

14. Huurder maakt naast de onderhuur van Het Gehuurde tevens medegebruik van onderstaande mede ten behoeve van Het Gehuurde door Verhuurder van derden betrokken "bijkomende leveringen en diensten".
- electriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en eigen installatie(s);
 - waterverbruik inclusief vastrecht;
 - onderhoud en periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallatie(s) inclusief koelinstallatie;
 - idem van de brandmelder-, storingsmelder-, en ontruimingsinstallatie;
 - idem van de sprinklerinstallatie(s) indien en voor zover aanwezig;
 - idem van automatische deurbediening;
 - gebouw assurantiepremie;
15. Huurder is er mee bekend dat Verhuurder voor de uitvoering van "bijkomende diensten en leveringen" derden inschakelt. Huurder conformeert zich volledig aan de afspraken die Verhuurder met die derden met betrekking tot de betreffende dienstverlening heeft gemaakt. Bedoelde leveringen en diensten worden middels aanbestedingstrajecten door Verhuurder opgestart. Op basis van de prijs/kwaliteit verhouding worden aanbestedingstrajecten gegund aan leveranciers.
16. In het niveau van de dienstverlening wordt geen onderscheid gemaakt tussen de dienstverlening aan Huurder en de dienstverlening aan de eigen medewerkers van Verhuurder.



Betalingsverplichting, betaalperiode

17. De aanvangshuurprijs voor Het Gehuurde bedraagt op jaarbasis € 40.800,00, welk bedrag als volgt is opgebouwd: $272 \text{ m}^2 \times 10/10 \text{ (dagdelen)} \times € 150,00 \text{ (huurprijs per m}^2 \text{ v.v.o.)}$ per jaar.
18. Aan servicekosten is Huurder op jaarbasis verschuldigd € 6.800,00, welk bedrag als volgt is opgebouwd: $272 \text{ m}^2 \times 10/10 \text{ (dagdelen)} \times € 25,00 \text{ (tarief per m}^2 \text{ v.v.o.)}$ per jaar.
19. Aan te betalen vergoeding BTW compensatie (2%) is Huurder op jaarbasis verschuldigd € 816,00, welk bedrag als volgt is opgebouwd: $272 \text{ m}^2 \times 10/10 \text{ (dagdelen)} \times € 3,00 \text{ (tarief per m}^2 \text{ vvo zijnde huur per jaar € 676.200,00} \times 2\%/4508 \text{ m}^2 \text{ vvo)}$ per jaar.
20. Aan verplicht af te nemen faciliteiten is Huurder op jaarbasis verschuldigd € 26.448,99, welk bedrag als volgt is opgebouwd: $272 \text{ m}^2 \times 10/10 \text{ (dagdelen)} \times € 97,30 \text{ (tarief per m}^2 \text{ v.v.o.)}$ per jaar.
21. De door Huurder te verrichten betalingen zijn bij vooruitbetaling per kwartaalperiode verschuldigd.
22. Per kwartaal is Huurder verschuldigd:

- Huur	€ 10.200,00 (btw vrij)
- Voorschot servicekosten	€ 1.700,00 (ex btw)
- BTW compensatie (2%)	€ 204,00 (btw vrij)
- Verplichte facilitaire kosten	€ 6.612,25 (btw vrij)
totaal	€ 18.716,25 (ex btw)

Omzetbelasting

23. Partijen komen overeen dat Verhuurder over de huurprijs en de doorbelasting voor "bijkomende leveringen en diensten / zakelijke lasten / energie en water / verzekeringen" (voorschot servicekosten) geen omzetbelasting in rekening brengt.

Aansprakelijkheid

24. In geval van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de prestaties waarvoor Verhuurder derden inschakelt, is de aansprakelijkheid van Verhuurder jegens Huurder voor de daaruit voortvloeiende schade beperkt tot de vergoeding die Verhuurder ter zake die tekortkoming van de betreffende derde kan claimen.

Indexering

25. De huurprijs, de vergoeding inrichtingskosten en overige gebouwgebonden kosten en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten (verplicht en facultatief) worden jaarlijks, voor het eerst met ingang van 1 maart 2015 aangepast conform de consumentenprijsindex (CPI) voor alle huishoudens, 2006 = 100 van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en bij toekomstige basisverlegging de overeenkomstige consumentenprijsindex.

Diversen

26. De facilitaire dienstverleningsovereenkomst maakt integraal onderdeel uit van deze onderhuurovereenkomst.
27. Het is Huurder niet toegestaan:
 - Het Gehuurde geheel of gedeeltelijk in onderhuur af te staan;
 - veranderingen in of aan Het Gehuurde aan te brengen zonder schriftelijke bevestiging van verhuurder.

- Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

Verhuurder _____ Huurder _____

- tekening van het Gehuurde
- bijbehorende facilitaire dienstverleningsovereenkomst/berekening
- hoofdhuurovereenkomst (getekend d.d. 17 en 30 oktober 2013)