



HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

DE ONDERGETEKENDEN

- 1) De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEM**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. M. Vos MRE, afdelingshoofd van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d. 2021, hierna te noemen: **'Verhuurder'**
- 2) **BLOS Kinderopvang B.V.**, gevestigd te Nieuwegein, 3438 MR, Iepenhoeve 9B, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30278497, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door M. van de Blaak (bestuurder) en J.A. van de Blaak, hierna te noemen: **'Huurder'**,

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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Dat verhuurder per 15 augustus 2005 de bedrijfsruimte aan het Monacopad 1 heeft verhuurd bij schriftelijke huurovereenkomst aan Kinderdagverblijven Bambino B.V.
- Dat per 1 februari 2020 Kinderdagverblijven Bambino B.V. is overgenomen door Huurder.
- Partijen de voorwaarden van huur wensen vast te leggen in de onderhavige huurovereenkomst.
- Dat bij ondertekening van onderhavige overeenkomst de oude overeenkomst vervalt.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen aan het Monacopad 1, 2034 BS te Haarlem kadastraal bekend als Haarlem 02 sectie Q, nummer 1721 (gedeeltelijk) ter grootte van in totaal circa 474,3 v.v.o. gemeten volgens NEN 2580. (bijlage 1).
Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 2 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde verhuurtekening uit het meetrapport NEN2580.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kinderopvang en kinderdagverblijf overeenkomstig de omschrijving van de activiteiten van de besloten vennootschap, zoals vastgelegd in het uittreksel van de Kamer van Koophandel d.d. 2 april 2020 (bijlage 9).
- 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 wel een kopie van het energielabel ontvangen, 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 4).
- 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 februari 2020** (hierna 'ingangsdatum') en geldt voor **onbepaalde tijd**.
- 3.2 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 één jaar.
- 3.3 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 **€ 59.754,67** (zegge: negenenvijftigduizend zevenhonderdvierenvijftig euro en zevenenzestig eurocent).
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- 4.3 ~~n.v.t.~~
- 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 2021 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 hetgeen 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, alsmede 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 4.5 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 één kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs € 4.979,56

Totaal

€ 4.979,56

zegge: vierduizend negenhonderdnegenenzeventig euro en zesenvijftig eurocent.

- 4.9 ~~Met het oog op de ingangsdatum 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 € 4.979,56. De hierop volgende huurbetalingen dienen steeds voor de 1^e van de maand te zijn voldaan.~~

- 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.



Gemeente Haarlem

Kosten van levering van zaken en diensten

- 5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
N.v.t.
- 5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

- 6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:
een waarborgsom betalen ter grootte van één maal de maandhuur zoals aangegeven in artikel 4.1 van deze huurovereenkomst.
De waarborgsom dient binnen 14 dagen na ondertekening van deze huurovereenkomst doch vóór het moment van in ontvangst nemen van de sleutel te worden gestort op het rekeningnummer NL22 BNGH 028.50.35.428 onder vermelding van "waarborgsom Monacopad 1, debiteurennummer 10228405". De door Huurder gestorte waarborgsom dient ter meerdere zekerheid tot nakoming van alle verplichtingen uit de overeenkomst.
Verhuurder zal de waarborgsom verminderd met hetgeen Verhuurder nog van Huurder heeft te vorderen uiterlijk twee maanden na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen.
- 6.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.
- 6.3 De betaalde waarborgsom kan niet worden gebruikt ter voldoening van verschuldigde huur in de laatste betaalperiode.

Beheerder

- 7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als administratieve beheerder op **gemeente Haarlem, afdeling Vastgoed**, telefoonnummer **14023** of via email **vastgoed@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 storingen 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 storingen 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 bekend dat in het gehuurde geen asbest is verwerkt.
- 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, alsmede 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, zulks 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 reeds 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 derhalve 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 slechts na schriftelijke toestemming van Verhuurder 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.

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

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 terzake 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, alsmede 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:

Publiekrechtelijke vrijtekening

11.1 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 hetgeen 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 hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen 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

11.2 a. Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van Burgemeester en wethouders. 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 door 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, d.d.2021

De heer drs. M. Vos MRE

.....

(handtekening namens Verhuurder)

Haarlem, d.d. 16-3-2021

De heer M. van de Blaak



J.A. van de Blaak



(handtekening namens Huurder)

Bijlagen: *)

- [] 1. Meting volgens NEN 2580 van de gehuurde ruimte.
- [] 2. Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- [] 3. Energielabel.
- [] 4. Algemene Bepalingen.
- [] 5. Brief waarborgsom.
- [] 6. Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.

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

Handtekening Huurder: