
HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzingen naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Contractnummer: CON-22079

ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE HAARLEM**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 34369366, te dezen vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. J. Wienen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 juli 2022, nummer 2022/810567,

hierna te noemen: "**Verhuurder**"

En

De stichting **SLACHTHUIS**, gevestigd aan de Zijlsingel 2 te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 81020139, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Jeroen Blijleve in zijn hoedanigheid van directeur-bestuurder,

hierna te noemen '**Huurder**'

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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Dat met de verhuizing van Stichting Hart in 2014 naar de Kleine Houtweg en het sluiten van de Egelantier in 2016 het cursusaanbod voor popmuziek op een andere locatie moest worden ondergebracht;
- Dat stichting Patronaat als aanbieder van grote en kleinere poppodia, waar de beginnende en reeds gevestigde popbands kunnen optreden een warme relatie onderhoudt met Stichting Hart;
- Dat stichting Hart en stichting Patronaat hun activiteiten in de vorm van cursusaanbod ten aanzien van popmuziek, het bieden van repetitieruimen en het bieden van podia in één popcentrum wensen onder te brengen;
- Dat met het onderbrengen van de activiteiten in één popcentrum een efficiëncyslag kan worden gemaakt ten aanzien van beheer en aansturing van een dergelijk Popcentrum;
- Dat met dit popcentrum structureel onderdak kan worden geboden aan de gehele keten van ontdekken, leren en presenteren op het gebied van popmuziek;
- Dat na overleg met gemeente Haarlem is gekozen om het Popcentrum onder te brengen op het Slachthuisterrein te Haarlem;

- Dat stichting Patronaat en stichting Hart een “Bedrijfsplan voor een nieuw PopCentrum Slachthuis” hebben opgesteld (dd. 12 december 2016, Update 23 februari 2017), waarin doel en visie exploitatie, middelen en randvoorwaarden voor het popcentrum zijn geformuleerd (Bijlage 1);
- Dat tevens door de directeurs van stichting Het Patronaat en stichting Hart in een brief (d.d. 29 maart 2017) een aantal zaken aan Gemeente Haarlem is toegezegd (Bijlage 2);
- Dat de Huurder een zelfstandig rechtspersoon is met als doel het stimuleren en faciliteren van de beoefening en het doceren van muziek. Stichting Patronaat en Stichting Hart zijn bij ingang van de huurovereenkomst nauw bij deze rechtspersoon betrokken als samenwerkingspartners en (onder)huurder.
- Dat Verhuurder het Gehuurde aan Huurder wenst te verhuren op basis van de in het bedrijfsplan geformuleerde doelstellingen en visie.
- Dat Huurder en Verhuurder gezamenlijk hebben gewerkt aan een Programma van Eisen dat zijn beslag heeft gekregen in een Definitief Ontwerp;
- Dat Partijen met deze overeenkomst (hierna te noemen: huurovereenkomst) de afspraken vastleggen over de te huren/verhuren bedrijfsruimte.

ZIJN OVEREENGEKOMEN :

Het Gehuurde, bestemming

- 1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen aan **Rockplein 4, 6 en 8 te Haarlem**, kadastraal bekend **HLM01, sectie E, perceelnummers (respectievelijk) 7547, 7548 en 7549** ter grootte van in totaal circa **1.495 m² bvo**. De definitieve oppervlakte zal na oplevering worden vastgesteld volgens **NEN2580** en wordt aan Huurder beschikbaar gesteld en zal als Bijlage 3 worden toegevoegd. Het gehuurde is nader aangeduid op de als Bijlage 4 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als Bijlage 5 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering, **al dan niet aangevuld met foto's, waarin tevens wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen niet tot het Gehuurde behoren.**
- 1.2** Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **culturele voorziening, namelijk als popcentrum, hoofdzakelijk bestaande uit repetitieruimten en cursusruimten voor popmuziek met aanvullend een multifunctionele presentatieruimte met tevens een ondergeschikte horecavoorziening ten dienste van eerdergenoemd gebruik, een en ander overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en overeenkomstig de omschrijving van de activiteiten van de huurder, zoals vastgelegd in het uittreksel van de Kamer van Koophandel d.d. 06-06-2022 (Bijlage 6)**. De horecavoorziening die gevestigd wordt in het gehuurde dient ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie (te weten popcentrum). De openingstijden van de horecavoorziening dienen daartoe aan te sluiten bij de openingstijden en de culturele activiteiten van het popcentrum. Het is Huurder niet toegestaan in het Gehuurde enig bedrijf uit te oefenen of te laten uitoefenen zoals bedoeld in artikel 7:290 BW.
- 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 **geen** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde. **Het energielabel zal worden vastgesteld na oplevering en zal aan Huurder beschikbaar worden gesteld en zal als Bijlage 7 worden bijgevoegd.**

- 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”, 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”), **welke als Bijlage 8 worden bijgevoerd**. 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 artikel 2.1 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 **16 september 2022** (hierna ‘ingangsdatum’) en is aangegaan voor een periode van **10 jaar** en loopt tot en met **15 september 2032**.
- 3.2** Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van **5 jaar**, derhalve tot en met **15 september 2037**. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van **één 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 **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 **€ 230.391,00** (zegge: **tweehonderdendertigduizend driehonderdeenennegentig euro en nul cent**).
- 4.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. ~~Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens 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.~~
- ~~**4.3** 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** Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december
- 4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari** voor het eerst met ingang van **1 januari 2024** aangepast

overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

- 4.6** 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.~~

- 4.7** ~~Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.~~

- 4.8** De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van **één** kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€ 19.199,25
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
- [...% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)*]	€
[BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid BTW van de stichtingskosten van het gehuurde. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per [.....einddatum herzieningsperiode*] als gevolg van aflopen herzieningsperiode*]	€
Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.	
Totaal	19.199,25

zegge: **negentienduizend honderdnegenennegentig euro en vijftwintig cent.**

De huurprijs is per vooruitbetaling verschuldigd en te voldoen ten gunste van bankrekening NL72BNGH0285035401 ten name van gemeente Haarlem te Haarlem.

- 4.9** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **16 september 2022** tot en met **30 september 2022** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 9.599,63**.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **16 september 2022**.

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

- 4.11** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

- 5.1.** Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
Niet van toepassing

- 5.2** ~~Verhuurder is bevoegd in overeenstemming met 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 4.8 van deze huurovereenkomst**, te weten een bedrag van

€ 19.199,25 (zegge: negentienduizend honderdnegenennegentig euro en vijftwintig cent).

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 Rockplein 6' en debiteurennummer 10237239. 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.

Beheerder

- 7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als **administratief beheerder op Nicolette Swaalf-Hoenderdos (n.swaalf@haarlem.nl / 023 – 511 3656)**. De Huurder dient voor alle aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de administratieve beheerder contact op te nemen, tenzij hieronder of schriftelijk anders is weergegeven.
- 7.3 Alle storingen aan de daken, goten, bouwkundige elementen, installaties en dergelijke die voor rekening en risico komen van de Verhuurder, dienen te worden gemeld bij de technisch beheerder via een centraal meldpunt bij het **Klant Contact Centrum van SRO, tel. 023 - 512 1717, e-mail: tdkennerland@SRO.nl**.
- 7.3 De huuropzegging moet tevens 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.

Duurzaamheid/Green lease

- 10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

- 11.1 Indien de thans bestaande subsidierelatie tussen 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 met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

- 11.2** De betaalde waarborgsom kan niet worden gebruikt ter voldoening van verschuldigde huur in de laatste betaalperiode.
- 11.3** Behalve in het geval van de verplichting tot het uitvoeren van asbestonderzoek door Huurder volgens artikel 12.5 van de algemene bepalingen, zal – wanneer er een redelijk vermoeden ontstaat van aanwezigheid van asbest – Verhuurder dit laten onderzoeken. Huurder zal zijn volledige medewerking verlenen aan dit onderzoek en eventuele maatregelen die naar aanleiding van dit onderzoek door Verhuurder moeten worden getroffen. Mocht de aanwezigheid van asbest een gebrek opleveren, dan wordt wat betreft de aansprakelijkheid voor de (gevolg)schade die huurder daardoor lijdt, verwezen naar artikel 10 van de algemene bepalingen.

Opschortende voorwaarde

- 11.4** Deze Huurovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat oplevering van het Gehuurde aan de Verhuurder heeft plaatsgevonden voor de ingangsdatum van deze Huurovereenkomst. Indien het Gehuurde niet tijdig wordt opgeleverd dan treden Partijen in overleg om een nieuwe ingangsdatum overeen te komen.

Ontbindende voorwaarden

- 11.5** Huurder heeft het recht deze huurovereenkomst te ontbinden, indien
- eventuele geschillen tussen het Definitief Ontwerp en het Gehuurde op het moment van oplevering van dien aard blijken te zijn dat de beoogde doelstellingen en voorziene exploitatie niet mogelijk zijn; en/of
 - Huurder niet binnen twee maanden na ingang van de huurovereenkomst – ondanks redelijke inspanning daartoe – een ondergeschikte horecavergunning heeft ontvangen; en/of
 - Huurder niet binnen twee maanden na ingang van de huurovereenkomst een subsidiebeschikking heeft ontvangen.
- Bij vervulling van een ontbindende voorwaarde zal Huurder binnen 5 werkdagen de ontbinding van de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de Verhuurder invoeren en bekend maken.

Voorwaarden met betrekking tot toegelaten cultuursteun

- 11.6** Omdat staatssteun is verleend aan voor de kosten voor de bouw, modernisering, verwerving, instandhouding of verbetering van infrastructuur van het Gehuurde, is Huurder verplicht het Gehuurde jaarlijks ten minste 80 % van de tijd- of ruimtecapaciteit voor culturele doeleinden te gebruiken.

Levering van zaken en diensten, onderhoud en demarcatie

- 11.7** Huurder draagt zelf alle kosten voor en verbonden aan energie(levering), water(levering), internet, huurdersonderhoud (inclusief verplichte periodieke inspecties en keuringen), schoonmaak, belastingen en heffingen en verzekeringen (behalve die (opstal)verzekeringen die normaliter voor rekening van eigenaar komen), alsmede alle overige kosten die volgens de demarcatielijst ([Bijlage 9](#)) en artikel 11 (en eventueel andere relevante artikelen) van de algemene bepalingen ten laste van huurder komen.
- 11.8** Huurder is verplicht gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst met Eteck een leveringsovereenkomst af te sluiten voor afname van bronenergie (warmte- en koude opslag).
- 11.9** Indien de demarcatielijst strijdig is met hetgeen opgenomen in artikel 11 van de algemene bepalingen (kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen), prevaleert de demarcatielijst.
- 11.10** Wanneer het opportuun is voor partijen om bepaalde huurdersonderhoudswerkzaamheden uit te laten voeren door Verhuurder, zal Verhuurder hiervoor gemaakte kosten in rekening brengen

bij Huurder. Dit kan bijvoorbeeld van toepassing zijn op kosten voor onderhoud aan onderdelen en installaties die niet exclusief in gebruik zijn door Huurder (bijvoorbeeld de warmte- en koude opslag).

- 11.11** Ten aanzien van de kwaliteit van het huurdersonderhoud zegt huurder toe dit te allen tijde minimaal op het standaard kwaliteitsniveau van het gebouwonderhoud van de gemeente Haarlem te houden. Dat laat zich omschrijven als "sober-maar-doelmatig". Dit komt overeen met de conditiescore van 3 ("redelijk") zoals dit is gedefinieerd in de NEN 2767: Conditie meting Gebouwen. Wanneer hier niet aan wordt voldaan is Verhuurder gerechtigd het huurdersonderhoud op kosten van Huurder uit te laten voeren door derde partijen.
- 11.12** Verhuurder houdt zich het recht voor periodiek te monitoren of het huurdersonderhoud op het niveau is zoals in artikel 11.11 overeengekomen dan wel of door Huurder aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van onderhoud en inspecties wordt voldaan. In dat geval geeft Huurder volledige inzage in het onderhoudsdossier. Wanneer er sprake is van beëindiging van deze huurovereenkomst draagt Huurder het volledige onderhoudsdossier over aan Verhuurder.
- 11.13** Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraak van derden voor schade die te wijten is aan de staat van onderhoud van het Gehuurde waarvoor huurder verantwoordelijk is. Huurder is tevens verantwoordelijk voor (gevolg)schade aan het Gehuurde voor zover voortkomend uit (gebrek)ig onderhoud, taken en verantwoordelijkheden die Huurder toekomen en die toerekenbaar is aan Huurder.
- 11.14** Wanneer in het proces-verbaal van oplevering installaties of andere voorzieningen zijn gespecificeerd die niet tot het Gehuurde behoren, dan is Huurder verplicht om deze installaties en/of voorzieningen behoorlijk tegen de gebruikelijke risico's te verzekeren en verzekerd te houden.

Aanpassing kostprijsdekkende huur

- 11.15** Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 4.5 van de huurovereenkomst is Verhuurder bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de integrale kostprijs van het gehuurde te verlangen, indien de huurprijs voor Verhuurder niet meer kostendekkend is. Tot de integrale kosten van de gemeente worden in ieder geval gerekend de operationele kosten gemoeid met de verhuur van het gehuurde, de afschrijvings- en onderhoudskosten en de vermogenskosten. 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 integrale kostprijs. Indien Verhuurder van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt zij Huurder 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. In deze kennisgeving zal Verhuurder een opgave doen van de integrale kostprijs en de daarop gebaseerde huurprijsaanpassing en inzicht geven in berekening daarvan. Nadat de huurprijs aan de integrale kostprijs is aangepast, vindt de eerstvolgende huurprijsindexatie plaats op de datum als overeengekomen in 4.5 van deze huurovereenkomst met dien verstande dat die huurprijsindexatie slechts plaatsvindt over de periode die sinds de datum van huurprijsaanpassing aan de integrale kostprijs is verstreken.

Aansprakelijkheidsvoorbehoud

- 11.16** Verhuurder kan niet verantwoordelijk worden gehouden dan wel aansprakelijk worden gesteld voor zaken die in het bedrijfsplan zijn geformuleerd, maar die Huurder – om welke reden dan ook – niet binnen het Gehuurde kan realiseren. Verhuurder is ook niet verantwoordelijk dan wel aansprakelijk voor de consequenties die voortvloeien uit het vorenstaande.

Wijzigingen en/of toevoegingen algemene bepalingen

11.17 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.

11.18 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 1.2 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 de artikelen 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.

11.19 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.

11.20 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.

11.21 Artikel 6.3 van de Algemene Bepalingen wordt vervangen door de navolgende tekst:

Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan personen of organisaties 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.

11.22 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 hetgeen 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.

11.23 Artikel 26.2 van de Algemene Bepalingen 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.

11.24 Artikel 27.2 van de Algemene Bepalingen vervalt.

11.25 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,”

11.26 Artikel 30 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door de navolgende tekst:

1. *Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) Huurder worden door Verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door Verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.*
2. *Betrokkenen hebben het recht de Verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.*

11.27 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”.

Publiekrechtelijke vrij tekening

11.28 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 voor zover 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.

Toegang en controle

11.29 Verhuurder is gerechtigd te controleren of Huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de Huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen, alsmede de kwaliteit van het huurdersonderhoud. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van Verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – Verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door Verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt Huurder aan Verhuurder een direct opeisbare boete van € 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 volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

Totstandkomingsvoorbehoud

11.30 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.

11.31 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.

Haarlem, d.d.

Gemeente Haarlem

Namens deze

Drs J. Wienen

Stichting Slachthuis

namens deze,

J. Blijleve

.....

(handtekening Verhuurder)

.....

(handtekening Huurder)

Bijlagen:

1. Bedrijfsplan
2. Brief
3. Meting oppervlakte volgens NEN2580 (wordt nagezonden)
4. Verhuurtekening van het gehuurde nummer 2022/138-046(C)
5. Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
6. Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
7. Energielabel (wordt nagezonden)
8. Algemene Bepalingen
9. Demarcatielijst
10. kopie paspoort rechtsgeldig vertegenwoordiger 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.

Handtekening Huurder: