

HUUROVEREENKOMST

Oorkondelaan 65 (unit 0.2+0.10+ 0.3 gedeeltelijk)

'Blauwe Wetering'

Haarlem



COBRASPEN

HUUROVEREENKOMST **inzake Oorkondelaan 65 (unit 0.2+0.10+0.3 gedeeltelijk)** **'Blauwe Wetering'** **Haarlem**

KERNGEGEVENS HUUROVEREENKOMST

GEHUURDE	Circa 1.350 m ² kantoorruimte, inclusief aandeel algemene ruimte, gelegen op de begane grond verdieping van gebouw 'Blauwe Wetering' aan de Oorkondelaan65 (unit 0.2+0.10+0.3 gedeeltelijk) te Haarlem, alsmede 30 parkeerplaatsen, zoals aangegeven op bijgaande gearceerde plattegrondtekeningen.
VERHUURDER	Veduta Vastgoed B.V.
HUURDER	Gemeente Haarlem ten behoeve van de Internationale School Haarlem
HUURTERMIJN	2 (twee) jaar.
HUURINGANGSDATUM	1 juli 2018.
EERSTE HUURBETALING	1 juli 2018.
VERLENGING	Telkenmale 1 (een) jaar.
OPZEGTERMIJN	6 (zes) maanden.
HUURPRIJS KANTOORRUIMTE	€ 95,- per m ² per jaar te vermeerderen met BTW compensatie en te vermeerderen met het voorschot service- en elektrakosten, subsidie bedrijfsrestaurant en BTW.
HUURPRIJS PARKEERPLAATSEN	€ 550,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met BTW compensatie.
BTW	Nee, er geldt een BTW compensatie percentage van 5%.
VOORSCHOT SERVICEKOSTEN	€ 27,50 per m ² per jaar als verrekenbaar voorschot, te vermeerderen met BTW.
VOORSCHOT ELEKTRAKOSTEN	€ 7,50 per m ² per jaar, als verrekenbaar voorschot, te vermeerderen met BTW.

Paraaf huurder:

- 2 -

Paraaf verhuurder:

COBRASPEN

BETALINGSTERMIJN	Huur te vermeerderen met BTW compensatie, per 3 (drietal) maanden vooruit te vermeerderen met het voorschot service- en elektrakosten, subsidie bedrijfsrestaurant en BTW.
MARKTHUURPRIJS HERZIENING	Ja, 5 (vijf) jaar na huuringangsdatum en vervolgens steeds na een huurperiode van 5 (vijf) jaar. De huurprijs wordt niet herzien indien de nieuw vastgestelde huurprijs lager is dan de laatst geldende huurprijs.
INDEXERING	Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het CBS, met een minimum van 2%.
ZEKERHEIDSSTELLING	Waarborgsom ter waarde van 3 (drie) maanden huur te vermeerderen met het voorschot service- en elektrakosten en BTW.
BEHEERDER	Cobraspen Beheer B.V.
BIJZONDERE BEPALINGEN	Zie artikel 11 van deze huurovereenkomst.
AANHEF	De voorvermelde opsomming is slechts een opsomming en niet leidend, de werkelijke huurovereenkomst is het leidende document.

Paraaf huurder:

- 3 -

Paraaf verhuurder:

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

Gebaseerd op het Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 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. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

Cobraspen Beheer B.V., als lasthebber van eigenaresse Veduta vastgoed B.V., gevestigd te Overveen, Elswoutslaan 20, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer L.H. Prins,

hierna te noemen '**Verhuurder**'

EN

De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **34369366**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer drs. H.F.L. Wals, hoofd van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem**, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit **...(verseonnummer)...** van het college van Burgemeester en wethouders d.d. **...(datum)...**, hierna te noemen: 'huurder'

hierna te noemen '**Huurder**'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Partijen overeenstemming hebben bereikt over de aanhuur van circa 1.350 m² kantoorruimte, inclusief aandeel algemene ruimte, gelegen op de begane grond van gebouw 'Blauwe Wetering' aan de Oorkondelaan 65 (unit 0.2+0.10+0.3 gedeeltelijk) te Haarlem, alsmede 30 parkeerplaatsen, zoals aangegeven op bijgaande gearceerde plattegrondtekeningen.
- Partijen middels de voorliggende huurovereenkomst de afspraken wensen vast te leggen.

Paraaf huurder:

- 4 -

Paraaf verhuurder:

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

- 1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de **kantoorruimte**, inclusief aandeel algemene ruimte, (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de **Oorkondelaan 65 (unit 0.2+0.10+0.3 gedeeltelijk)** te **(2033 PZ) Haarlem**, kadastraal bekend **gemeente Haarlem**, sectie **E**, nummer **5996 (gedeeltelijk)** ter grootte van in totaal circa **1.350 m²** gemeten volgens **NEN 2580 conform bijgaande gearceerde plattegrondtekening, alsmede 30 parkeerplaatsen.**

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrondtekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage **nader** aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering **alsmede in artikel 11.11**

- 1.2** Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **educatieruimte, parkeerplaatsen ten behoeve van het stalling van motorrijtuigen en buitenruimte. Huurder is conform artikel 4.3 van de algemene bepalingen zelf verantwoordelijk voor de benodigde (overheids)vergunningen en toestemmingen behorende bij het gebruik als genoemd in artikel 1.2.**
- 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 **250 kN/m².**
- 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", 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.
- 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.

Paraaf huurder:

- 5 -

Paraaf verhuurder:

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Deze huurovereenkomst gaat in op **1 juli 2018** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van **2 (twee) jaar** en loopt tot en met **30 juni 2020**.
- 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 **1 (een) jaar**, derhalve tot en met **30 juni 2021**.
- Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van **telkens 1 (een) 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 **6 (zes) maanden**.
- 3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 151.987,50 inclusief BTW compensatie en parkeerplaatsen, exclusief en te vermeerderen met het voorschot service- en elektrakosten, subsidie bedrijfrestaurant en BTW**.
zegge: **HONDERDEENENVIJFTIGDUIZEND NEGENHONDERDZEVENENTACHTIG EURO EN VIJFTIG EUROCENT inclusief BTW compensatie en parkeerplaatsen, exclusief en te vermeerderen met het voorschot service- en elektrakosten en BTW**.
- 4.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel 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

Paraaf huurder:

- 6 -

Paraaf verhuurder:

COBRASPEN

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 juli** voor het eerst met ingang van **1 juli 2019** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen **alsmede artikel 11.1 van deze overeenkomst**.
- 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 **3 (drie) kalendermaanden** bedraagt bij huuringangsdatum:

▪ de huurprijs voor de kantoorruimte incl. BTW compensatie	€	33.665,63
▪ de huurprijs voor de parkeerplaatsen incl. BTW compensatie	€	4.331,25
▪ het voorschot servicekosten	€	9.281,25
▪ de daarover verschuldigde omzetbelasting	€	1.949,06
▪ het voorschot elektrakosten	€	2.531,25
▪ de daarover verschuldigde omzetbelasting	€	531,56
▪ de subsidie bedrijfsrestaurant	€	253,67
▪ de daarover verschuldigde omzetbelasting	€	53,27
▪ totaal	€	52.596,94

**ZEGGE: TWEE ENVIJFTIGDUIZEND EN
VIJFHONDERDZESENNEGENTIG EURO EN VIERENNEGENTIG
EUROCENT**

+

Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 juli 2018 tot en met 30 september 2018** en **met inachtneming van artikel 11.12** is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 52.596,94**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **ingangsdatum, in ieder geval voor de sleuteloverdracht**.

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.

Paraaf huurder:

- 7 -

Paraaf verhuurder:

- 4.9 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:

Dat huurder aan verhuurder een bedrag van € 27,50 per m² (als verrekenbaar voorschot) per jaar te vermeerderen met BTW is verschuldigd ten behoeve van:

- het doen functioneren van de luchtbehandelings-, CV- (gas), brandmeld-, glasbewassings-, gebouwbewakings- GBS-, storingsmeld-, noodstroom-, hydrofoorinstallatie en liften;
- het leveren van water en energie voor de hierboven genoemde installaties;
- onderhoud brandmeld- en blusinstallatie(s);
- het afsluiten van serviceabonnementen voor de hierboven genoemde installaties;
- het leveren van koud water in het gehuurde en in de gemeenschappelijke toiletgroepen en ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten;
- het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten, liften buitenbeglazing alsmede de verzorging van afvoer huisvuil, containerhuur e.d.;
- het leveren en doen onderhouden van brandblusvoorzieningen in de gemeenschappelijke ruimten alsmede het aangesloten doen zijn van de centrale brandmeldinstallatie van het gebouw op een alarmcentrale;
- bewaking c.q. portier;
- het onderhouden van de beplanting in de gemeenschappelijke ruimten en van het gemeenschappelijke buitenterrein met de parkeerplaatsen;
- diversen;
- administratiekosten ad. 5% over de kosten van de hierboven genoemde leveringen en diensten.

En dat huurder aan verhuurder een bedrag van € 7,50 per m² (als verrekenbaar voorschot) per jaar te vermeerderen met BTW is verschuldigd ten behoeve van elektraverbruik.

- 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.

Garantstelling

- 6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum, **in ieder geval voor de sleuteloverdracht: een waarborgsom betalen** ter grootte van een bedrag van **€ 52.596,94** (ZEGGE: TWEEENVIJFTIGDUIZEND VIJFHODERDZESENNEGENTIG EURO EN VIERENNEGENTIG EUROCENT)
- 6.2 Over de waarborgsom wordt **wel/geen** rente vergoed.

Beheerder

- 7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op:

Cobraspen Beheer B.V.
Postbus 31
2050 AA Overveen

In geval van technische vragen/ klachten kunt u contact opnemen met de afdeling technisch beheer op nummer 023-541 11 43 of via technischbeheer@cobraspen.nl.

Voor vragen van financiële aard kunt u contact opnemen via 023-541 11 46 of via administratie@cobraspen.nl.

Voor overige vragen kunt u terecht op het algemene nummer 023-526 49 49.

- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.
- 7.3 ~~De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.~~

Incentives

- 8.1 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 / Aan Huurder is 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 / Aan Huurder is 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

- 10.1** ~~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 Huurprijsaanpassing

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.5 van de huurovereenkomst en in aanvulling op en voor zover in afwijking van het bepaalde onder artikel van 17 van de algemene bepalingen zal de huurprijs jaarlijks tenminste met 2% worden verhoogd van de laatst geldende huurprijs.

11.2 Handelingen derden

Geen gebrek is een staat of eigenschap of andere omstandigheid die is of wordt veroorzaakt door, of is toe te rekenen aan (handelingen van) derde(n) voor wie verhuurder niet verantwoordelijk is en ten gevolge waarvan het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

11.3 Overheidsvoorschriften

Eventuele beperkingen op het gebruik van het gehuurde, vereiste voorzieningen, benodigde vergunningen of ontheffingen voor het door huurder beoogde gebruik van het gehuurde, welke krachtens overheidsvoorschrift worden vereist of gesteld, zijn geen gebrek van het gehuurde ook al wordt deswege aan huurder niet het genot verschaft dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten.

11.4 Veranderingen/toevoegingen

11.4.1 In aanvulling op artikel 12.15 van de algemene bepalingen geldt het daarbij bepaalde ook voor door huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen welke niet ongedaan behoeven te worden.

11.4.2 Veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde kunnen uitsluitend na schriftelijke toestemming van en in overleg met de verhuurder worden aangebracht door een erkende aannemer. De hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van huurder. De door huurder aangebrachte zaken als vloerbedekking, data voorzieningen, wanden, verlichting, keuken met inbouwapparatuur e.d., niet zijnde meubilair, dienen in een nette en functionerende staat in het gehuurde achter te blijven, tenzij verhuurder op dat moment anders beslist. Verhuurder is hier geen vergoeding of anderszins voor verschuldigd. Verhuurder zal een proces-verbaal van oplevering opstellen om de staat vast te stellen bij aanvang van de huurperiode. Dit proces-verbaal van oplevering zal door beide partijen worden getekend en zal onlosmakelijk deel uitmaken van de huurovereenkomst. Huurder mag het gehuurde achterlaten na correcte verbouwing conform toegezonden tekening, vrij van meubilair en geheel ontruimd en bezemschoon. Grote beschadigingen dient huurder te herstellen, behoudens de reguliere 'wear and tear'.

11.5 Tekenbevoegdheid

Huurder verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst reeds bij voorbaat dat degene die namens haar alle met deze overeenkomst samenhangende stukken, ondertekent respectievelijk zal ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken maakt respectievelijk zal maken, daartoe bevoegd is. Met de hiervoor genoemde samenhangende stukken en afspraken worden onder meer doch niet uitsluitend bedoeld, de beschrijving van het gehuurde als bedoeld in artikel 1.1 van deze overeenkomst, het opleveringsrapport en alle afspraken met betrekking tot de oplevering van het gehuurde. In het verlengde van voorgaande zal huurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger. Partijen komen voorts overeen dat verhuurder niet gehouden is onderzoek in te stellen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene die namens huurder optreedt.

11.6 Moment oplevering

Oplevering zal plaatsvinden nadat huurder de huurovereenkomst heeft getekend, verhuurder de garantstelling, als omschreven in artikel 6, heeft ontvangen en de eerste volledige betaling is bijgeschreven op rekening van verhuurder.

11.7 Werkzaamheden verhuurder

11.8 Incassokosten

In het geval er buitengerechtelijke (incasso)kosten gemaakt moeten worden als gevolg van wanbetaling of achterstallige betaling, zal huurder de hiermee gemoeide kosten ad. 15 % dienen te vergoeden.

11.9 Markthuurgrijsherziening

Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 4.5 is elk der partijen bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de markt te verlangen. Die aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden 5 (vijf) jaar na datum ingang huurovereenkomst en vervolgens steeds na een

Paraaf huurder:

- 11 -

Paraaf verhuurder:

periode van tenminste 5 (vijf) jaar na de laatste huurprijsaanpassing aan de markt. Indien een partij gebruik wil maken van de bevoegdheid om wijziging van de huurprijs aan de markthuurwaarde te verlangen, dan stelt hij de andere partij daarvan bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst in kennis uiterlijk zes maanden voor datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan. Wanneer partijen binnen 2 maanden na ontvangst van de kennisgeving als bovenbedoeld niet tot overeenstemming zijn gekomen, zal de huurprijs worden vastgesteld door drie makelaars in onroerende zaken, leden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g., waarvan elk der partijen één zal aanwijzen binnen 14 dagen nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij zal hebben bereikt. De derde makelaar zal door deze beide makelaars worden aangewezen binnen 8 dagen nadat zij hun aanwijzing hebben aanvaard. Blijft één der partijen met de aanwijzing van een makelaar in gebreke of kunnen de beide aangewezen makelaars niet tot overeenstemming over de aanwijzing van een derde komen, dan zal de meest gerede partij aan de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van het rayon waarin het onroerend goed is gelegen de benoeming kunnen vragen in het eerste geval van twee makelaars en in het tweede geval van één makelaar.

De kosten der makelaars zullen door ieder der partijen voor de helft worden gedragen. De makelaars brengen hun rapport uit binnen één maand nadat hun benoeming vaststaat. De huur wordt niet herzien indien de nieuw vastgestelde huurprijs lager is dan de laatst geldende huurprijs.

11.10 Retentierecht

Contractspartijen van huurder kunnen nimmer retentierecht krijgen met betrekking tot het gehuurde (gebouw/unit). Huurder is verplicht in haar overeenkomsten met derden (zoals aannemers, installateurs e.d.) inzake verbouwingen in het gehuurde, op te nemen dat deze derden geen retentierecht hebben.

11.11 Opleveringsniveau

Het gebouw wordt opgeleverd onder andere met de volgende voorzieningen:

- bedrijfsrestaurant, alleen toegankelijk voor personeel van huurder;
- algemene vergaderruimte welke om niet kunnen worden gebruikt door huurders, scholieren uitgezonderd;
- representatieve entree;
- receptie;
- centrale liften en trappenhuis;
- parkeergarage;
- compleet ingerichte sanitaire voorzieningen;
- luchtbehandelingsinstallatie;
- topkoeling;
- video-bewakingsinstallatie.

De gehuurde kantoorruimte wordt opgeleverd in de huidige staat met de volgende voorzieningen:

- radiatoren;
- systeemwanden;
- systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- kabelgoten;

Paraaf huurder:

- 12 -

Paraaf verhuurder:

COBRASPEN

- medegebruik pantry;
- luchtbehandelingsinstallatie.

11.12 Bijzonderheden

Huurder zal t.b.v. het bedrijfsrestaurant € 7,30 x 139 m2 (unit 0.10) per jaar, te vermeerderen met BTW, betalen (prijsspeil april 2017). Personeel van huurder maakt hierdoor gebruik van de gereduceerde subsidietarieven, scholieren zijn uitgesloten van het gebruik van het restaurant. Deze subsidie maakt deel uit van de overeenkomst en wordt separaat aan huurder in rekening gebracht en jaarlijks op 1 april geïndexeerd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Overveen, d.d.

Cobraspen Beheer B.V.

**Gemeente Haarlem ten behoeve van de
Internationale School Haarlem**

L.H. Prins

H.F.L. Wals

Plaats

Datum

.....
.....

Bijlagen:

- plattegrondtekening van het gehuurde;
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel huurder;
- kopie paspoort rechtsgeldig vertegenwoordiger huurder;
- algemene bepalingen;
- proces-verbaal van oplevering (later toe te voegen).

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.

Handtekening huurder(s):

.....
X. XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX B.V.

Paraaf huurder:

- 13 -

Paraaf verhuurder:



COBRASPEN

Plattegrondtekening kantoorruimte

Paraaf huurder:

- 14 -

Paraaf verhuurder: