



## Huurovereenkomst voor kantoor- en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW

### ONDERGETEKENDEN

Startgoed Amsterdam B.V. gevestigd/wonende te transformatorweg 28, @@POSTCODE@@ te Amsterdam, postbus 20679, 1001 NR Amsterdam, hierna te noemen 'verhuurder', ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34236533, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Wijngaarde

EN

@@NAAM HUURDER@@, gevestigd/wonende te @@ADRES@@, hierna te noemen 'huurder', ingeschreven in het handelsregister onder nummer @@KVKNUMMER@@, omzetbelastingnummer @@BTWNUMMER@@, rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@NAAM@@, geboren op @@DATUM@@ te @@PLAATS@@.

### ZIJN OVEREENGEKOMEN

#### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de @@ADRES@@, unit: @@NUMMER@@, kadastraal bekend gemeente @@NAAM@@ sectie @@NUMMER@@ complexaanduiding @@nummer@@ indexnummer @@NUMMER@@ welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte ten behoeve van een @@OMSCHRIJVING KANTOOR OF BEDRIJF@@. Huurder verklaart dat haar activiteiten binnen het vigerende bestemmingsplan passen en heeft zelf inlichtingen ingewonnen ten behoeve van het beoogde gebruik.

**1.3** Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2 of het voor andere doeleinden te gebruiken dan uit de bestemming voortvloeit.

**1.4** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt @@MAXIMALE BELASTING@@ kg/m<sup>2</sup>.

#### Voorwaarden

**2.1** Van deze overeenkomst 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 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.



### **Duur, verlenging en opzegging**

**3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op @@DAG-MAAND-JAAR@@ tot wederopzegging.

**3.2** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging door verhuurder of huurder tegen het einde van de maand met inachtneming van een termijn van tenminste één maand.

**3.3** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

### **Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis euro @@BEDRAG@@, exclusief servicekosten en btw. zegge: @@BEDRAG IN WOORDEN@@.

**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 zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

**4.3** Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de 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 @@DAG-MAAND@@ tot en met @@DAG-MAAND@@

**4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli voor het eerst met ingang van @@DATUM@@ aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.

**4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

**4.7.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

**4.7.2** 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 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op @@PERCENTAGE@@% van de actuele huurprijs.



**4.8.** Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs Euro [---]
  - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of Euro [---]
  - de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen of Euro [---]
  - de in 4.7.2. genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen Euro [---]
  - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde
  - bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting Euro [---]
- totaal Euro [---]

zegge: @@BEDRAG IN WOORDEN@@euro

**4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van @@DAG-MAAND-JAAR@@ tot en met @@DAG-MAAND-JAAR@@ en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag @@BEDRAG@@ euro. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op @@DAG-MAAND-JAAR@@.

**4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 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.

### Leveringen en diensten

**5.** Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten, als bedoeld in artikel 16 van de Algemene Bepalingen komen partijen overeen:

- de levering van warmte, water en elektriciteit;
- schoonmaak en ander dagelijks onderhoud zoals vervanging van lampen, starters en dergelijke van algemene ruimten;
- schoonmaak en gangbaar houden, kleine reparaties daaronder begrepen, van tot het gebouw behorende technische installaties;
- de periodieke (veiligheids)keuringen van technische installaties;
- bewassing van de buitenzijde van de beglazing;
- glasverzekering;
- beveiliging;
- het administreren van de leveringen en diensten (5% van de kosten, te vermeerderen met BTW).

### Bankgarantie

**6.** Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op de totale betalingsverplichting van huurder over drie maanden, vermeerderd met BTW, zijnde het bedrag van @@BEDRAG@@ euro, zegge: @@BEDRAG IN WOORDEN@@ euro.

### Beheerder

**7.1** Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op Startgoed Amsterdam B.V. of een door Startgoed Amsterdam B.V. aangewezen partij. Startgoed Amsterdam B.V. is bereikbaar op Strekkerweg 75, 1033 DA Amsterdam, telefoon: 020-6167761, fax: 020-6167761 en e-mail: onderhoud@startgoedamsterdam.nl

**7.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.



## 8 Bijzondere bepalingen

**8.1** Huurder is verplicht voor de maandelijks verschuldigde huurpenningen en voorschotbedragen, vermeerderd met BTW, aan verhuurder een machtiging tot automatische incasso te verstrekken. Met behulp van deze machtiging wordt het verschuldigde voor aanvang van iedere maand van de door huurder aangegeven bankrekening afgeschreven. Huurder dient de machtiging gedurende de gehele huurperiode in stand te laten. Huurder dient zichzelf er van te vergewissen dat het saldo van de rekening waarop de machtiging is verstrekt steeds voldoende is.

**8.2** Het is de huurder verboden om goederen of objecten in de algemene ruimten neer te zetten of op te hangen. Verhuurder is gerechtigd in strijd met deze bepaling geplaatste objecten te (laten) verwijderen op kosten van huurder.

**8.3** Verhuurder verzorgt de bewegwijzering in het gebouw en zorgt voor een naamaanduiding per unit. Het is niet toegestaan om eigen naambordjes/bewegwijzering aan te brengen in de openbare ruimte.

**8.4** Huurders zijn verplicht zich te houden aan het huishoudelijk reglement van Startgoed Amsterdam B.V. Huurder verklaart bij ondertekening van deze huurovereenkomst een exemplaar van dit Huishoudelijk Reglement te hebben ontvangen.

**8.5** Onderverhuur of ingebruikgeving van het gehuurde onder welke benaming of van welke aard ook door huurder aan een derde is niet toegestaan.

**18.6** Indien huurder de overeenkomst door opzegging beëindigt en voor die opzegging een termijn hanteert van tenminste drie maanden, ontvangt hij een korting gelijk aan de helft van zijn betalingsverplichting voor een maand terzake van de huurprijs (dus niet de kosten voor bijkomende leveringen en diensten).

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

plaats

datum

.....  
(handtekening verhuurder)

.....  
(handtekening huurder)

### Bijlagen:

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering
- bankgarantie
- Huishoudelijk Reglement

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 2.1 en van het Huishoudelijk Reglement als bedoeld in artikel 8.4:

Handtekening huurder(s):

paraaf huurder

4

paraaf verhuurder