

---

# HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde 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 de ROZ uitgesloten.

---

ONDERGETEKENDEN

Amsterdam Science Park C.V.

gevestigd te Amsterdam, Science Park 140, 1098 XG Amsterdam

hierna te noemen 'verhuurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33216108

vertegenwoordigd door G.M. Haksteen

EN xxx

gevestigd/wonende xxx te xxx

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer xxx

omzetbelastingnummer xxx

vertegenwoordigd door xxx

ZIJN OVEREENGEKOMEN

## Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen in het gebouw Matrix xxx, Science Park xxx, 1098 xx te Amsterdam, unit xxx, met een totale oppervlakte van xxx m<sup>2</sup> VVO, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie B, nummer 4002-4003 (MI)/ 4203 (MII+III)/ 4204 (MV), welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen gearafaerde tekening en een door partijen gearafaerd 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 gearafaerde foto's.

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte.

**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.

**1.4** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 300 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', gedeponereerd 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 de duur van x jaar, ingaande op xxx en lopende tot en met xxx.
- 3.2** Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 1 jaar.
- 3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste xxx 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 jaarbasis € xxx , zegge: xxx euro.
- 4.2** Partijen komen overeen dat verhuurder **wel/niet** 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 januari tot en met december.
- 4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 april voor het eerst met ingang van 1 april 2010 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 is gebaseerd op een jaarlijks op te stellen begroting van de werkelijke kosten. Latere verrekening van een eventueel tekort of overschot is niet van toepassing. Voor het overige geldt artikel 16 van de Algemene Bepalingen
- 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;
  - de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
  - de vergoeding voor het verbruik van water, elektriciteit, en gas ten behoeve van het gehuurde
- 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 5 % van de actuele huurprijs.

**4.8.** Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

	Exclusief	BTW
- de huurprijs	€	
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen of de in 4.7.2. genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen	€	
- de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten	€	
- de vergoeding voor het verbruik van water, elektriciteit, en gas	€	
Totaal:	€	€

Totaal:€ zegge: xxx euro en xx cent.

**4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van xxx tot en met xxx en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag xxx. 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 xxx .

**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 komen partijen overeen

- dagelijks onderhoud en periodieke controle verwarmingsinstallatie, luchtbehandelingsinstallatie koelinstallatie;
- dagelijks onderhoud en periodieke controle van de alarminstallatie;
- dagelijks onderhoud en jaarlijkse inspectie van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie;
- dagelijks onderhoud en periodieke controle liftinstallatie;
- dagelijks onderhoud en periodieke controle hydrofoorinstallatie;
- onderhoud gemeenschappelijke groenvoorzieningen;
- onderhoud bestrating en overige terreininrichting, waaronder bewegwijzering en reclamebord;
- onderhoud en elektragebruik (nood)verlichting in gemeenschappelijke en algemene ruimten, alsmede vastrecht en vervanging lampen;
- onderhoud en elektragebruik gemeenschappelijke buitenverlichting, alsmede vastrecht en vervanging lampen;
- onderhoud aan de telefooncentrale, het datanetwerk en de patchkasten;
- periodiek reinigen van de buitenbeglazing, kozijnen en buitenzonwering;
- onderhoud aan de buitenzonwering;
- periodiek reinigen van de gemeenschappelijke entreehal(len), binnenhallen, gangen, (nood)trappenhuizen, liften, toiletruimten inclusief voorruimte, werkkasten en technische ruimten;
- jaarlijkse inspectie rioleringen;
- jaarlijkse dakinspectie;
- jaarlijkse inspectie, c.q. vervanging blusmiddelen;
- glasverzekering buitenbeglazing;
- sanitaire en huishoudelijke voorzieningen in zover betrekking op de gemeenschappelijke ruimten;
- administratie van bovengenoemde kosten;
- beveiliging terrein;
- postverwerking;
- balieservice / telefoniste / receptioniste met uitzondering van de telefoonservice;

Verhuurder heeft het recht bovengenoemd dienstenpakket te verminderen, dan wel uit te breiden.

## **Bankgarantie**

**6.1** Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie/waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op driemaal het totaal bedrag als bedoeld in artikel 4.8 € xxx zegge: xxx euro.

## **Beheerder**

**7.1** Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: ASP N.V.

**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.

## Bijzondere bepalingen

- 8.1** De vergoeding voor energiekosten wordt jaarlijks voor het begin van het nieuwe jaar vastgesteld op basis van een begroting van het verbruik en de tarieven. Indien de tarieven onverhoopt zouden stijgen met meer dan 10% heeft verhuurder het recht om de vastgestelde vergoeding aan te passen, omgekeerd zal de verhuurder de vergoeding ook verlagen bij een daling van meer dan 10%.
- 8.2** Huurder geeft aan verhuurder een machtiging voor automatische incasso voor de betaling van de huur en alle bijkomende kosten voor diensten en leveringen van verhuurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

plaats

datum

plaats

datum

.....

.....

(handtekening verhuurder)

(handtekening huurder)

Bijlagen:<sup>1)</sup>

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering
- bankgarantie
- kopie paspoort

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.

Handtekening huurder(s):

---

<sup>1)</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen