

Bijlage 4 Huurvoorwaarden (concept)

Gehuurde	<Kantoor/bedrijfsruimte>, gelegen aan de <ADRES te PLAATS>, <uitmakende een gedeelte van het perceel> kadastraal bekend gemeente <PLAATS> sectie <LETTER> nummer <NUMMER>, ter grootte van <circa> <GROOTTE> m² <BVO/VVO>, <OPTIE inclusief <AANTAL> door de gemeente aan te wijzen parkeerplaatsen gelegen <OMSCHRIJVING>OPTIE > <OPTIE Huurder heeft tevens het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimte, totaal groot <GROOTTE> m² <BVO/VVO>. Het gehuurde is op de tekening met nummer <@> (bijlage <@>) aangegeven. De gemeenschappelijke ruimte is met @@ arcering aangegeven op de tekening.
Overeenkomst	Model gemeente Utrecht, gebaseerd op ROZ ex BW 7:230a, waarop de Algemene Bepalingen van toepassing zijn, aangevuld met de bijzondere voorwaarden.
Algemene Bepalingen	"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
Bestemming	Zie paragraaf 1.4. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven
Ingangsdatum	<DATUM>
Huurtermijn	<OPTIE 1 BEPAALDE TIJD> 1. De huur gaat in op de Ingangsdatum en wordt aangegaan voor de duur van <AANTAL> jaar en lopende tot en met <EINDDATUM>. 2. Na het verstrijken van de onder 1 genoemde periode wordt de huur, behoudens beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging door <uitsluitend Huurder/uitsluitend Verhuurder/Huurder of Verhuurder>, voortgezet voor <(een) aansluitende periode(n) van <telkens><AANTAL> jaar/maanden, derhalve tot en met <EINDDATUM>/onbepaalde tijd>. OPTIE 1> <OPTIE 2 ONBEPAALDE TIJD> 1. Deze overeenkomst gaat in op de Ingangsdatum, en wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. OPTIE 2>

Betaaltermijn	Per maand vooraf
<OPTIE 1 Huurprijs	De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis <OPTIE 2 minimaal OPTIE 2> € <BEDRAG>
BTW	< OPTIE 1 WEL OMZETBELASTING - Over de huurprijs wordt omzetbelasting in rekening gebracht. - 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 worden deze vergoedingen bij voorbaat vastgesteld op <AANTAL>% van de alsdan actuele huurprijs OPTIE 1> OPTIE 2 GEEN OMZETBELASTING - Over de huurprijs wordt geen omzetbelasting in rekening gebracht - De vergoeding die Huurder daarom naast de huurprijs aan de Verhuurder verschuldigd is, 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, bedraagt <@@> euro per betaalperiode. Het gestelde in artikel 19 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing. Optie 2>
Huurverhoging	Conform Algemene Bepalingen
Servicekosten	€ <@@> , te vermeerderen met BTW per jaar (vaste vergoeding)
Bankgarantie/waarborgsom	Ter grootte van een betalingsverplichting van <3/@> maanden
Demarcatie lijst	Bijlage 6 bij deze tenderleidraad, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet tot het gehuurde behoren.
Bijzondere bepalingen	- Verzekering tegen brand- en vliegtuigschade geschiedt door en voor rekening van verhuurder - Herstel van door derden veroorzaakte schade aan het gehuurde ten gevolge van inbraak, vandalisme en/of brandstichting is voor rekening van huurder (tenzij gedekt door opstalverzekering). - Huurder dient zelf voor een eigen inboedelverzekering te zorgen. - <OPTIE Asbest en milieu artikel uit Model 230a opnemen indien van toepassing OPTIE> - <OPTIE Onderhuur: Het bepaalde in artikel 6.3 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing . OPTIE> - <OPTIE Artikel Keuringen /onderhoud/maatregelen waterinstallaties opnemen uit Model 230a opnemen indien van toepassing OPTIE>
- Bijzondere bepaling Duurzaamheid	Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid. Verhuurder streeft er in dit kader naar om al haar kernvastgoed uiterlijk per 2040 energieneutraal te hebben.

	Indien Verhuurder gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst (aanvullende) maatregelen en/of voorzieningen wil uitvoeren of aanbrengen aan het gehuurde om de energieprestatie van het gehuurde of het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, te verbeteren, treden Partijen in overleg. Huurder zal zich niet verzetten tegen de energiebesparende maatregelen en/of voorzieningen die Verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen. Voor de uitvoering van deze werkzaamheden geldt het bepaalde in artikel 13.4 van de algemene bepalingen. Partijen komen overeen dat het eventuele voordeel dat Huurder geniet in de vorm van lagere energielasten als gevolg van de energiebesparende maatregelen, zullen worden doorberekend in de huurprijs door middel van een tussentijdse huurverhoging. Uitgangspunt hierbij is dat Huurder voor wat betreft de betaling van huurprijs, servicekosten en energielasten tezamen niet meer gaat betalen dan voorheen (te weten voor uitvoering van de energiebesparende maatregelen). Ter vaststelling van de huurverhoging zal Huurder alle benodigde informatie over zijn energieverbruik met Verhuurder delen. Indien partijen na redelijk overleg niet tijdig overeenstemming bereiken over de huurverhoging en de uitvoering van de energiebesparende maatregelen, heeft Verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen door middel van opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden. Het bepaalde in dit artikel ontslaat Huurder niet van zijn eigen verplichtingen en/of andere toekomstige verplichtingen om op grond van wet- en regelgeving duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren.
--	--