



Model onderhuurcontract

ONDERGETEKENDEN

#naam verhuurder# gevestigd/ wonende te **#vestigingsplaats#**
hierna te noemen 'verhuurder', ingeschreven in het handelsregister onder nummer **#nummer#**,
vertegenwoordigd door **#naam vertegenwoordiger#**

EN

#naam huurder# gevestigd/ wonende te **#woonplaats/ vestigingsadres#**
hierna te noemen 'huurder', ingeschreven in het handelsregister onder nummer **#nummer#**
omzetbelastingnummer **#nummer#** vertegenwoordigd door **#naam vertegenwoordiger#**

NEMEN IN OVERWEGING DAT

- de verhuur plaatsvindt in het kader van het Amsterdams atelier- en broedplaatsenbeleid zoals verwoord in het meest recente door het college van B&W vastgestelde werkplan van Bureau Broedplaatsen;
- **# verhuurder/ eigenaar#** in **#jaartal#** in het kader van het Amsterdams atelier- en broedplaatsenbeleid zoals verwoord in het meest recente door het college van B&W vastgestelde werkplan van Bureau Broedplaatsen een objectsubsidie heeft ontvangen door middel van **subsidiebeschikking #nummer subsidiebeschikking#** en daardoor tot **#jaartal#** de contractuele verplichting heeft het pand **#naam pand#** conform de doelstellingen van het broedplaatsenbeleid te verhuren;
- een van de voornoemde contractuele verplichtingen het gebruik behelst van minimaal **#CAWA percentage#%** van de verhuurbare vloeroppervlakte van het pand door kunstenaars – in de zin van het meest recent door B&W vastgesteld "*reglement CAWA*" – voor wie de productie van kunst en cultuur de hoofdactiviteit is in hun bestaan;
- Verhuurder dient te handelen conform haar statuten zoals notarieel vastgelegd op **#datum#**;
- de activiteiten van de Huurder passen binnen de doelstellingen zoals vastgelegd in de statuten van de Verhuurder;
- Huurder verplicht is aan de Verhuurder een bewijs van positieve toetsing door de CAWA te overleggen, indien het gehuurde behoort tot de **#CAWA percentage#%** van het verhuurbare vloeroppervlak dat tenminste aan kunstenaars moet worden toegewezen;
- de huurder de statuten van de verhuurder onderschrijft.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

HET GEHUURDE, BESTEMMING

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen **#locatie#** kadastraal bekend **#sectie/ nummer #** welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan

deel uitmakende 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 **#functie#**

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 **#maximale belasting#**

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', volgens het meest recente model ten tijde van het ondertekenen van dit contract door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) vastgesteld en gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en gepubliceerd op de website www.roz.nl, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend.

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 **#looptijd#** jaar, ingaande op **#ingangsdatum#** en lopende tot en met **#einddatum#**

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **#verlengperiode#**, derhalve tot en met **#einde verlengperiode#**. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **#verlengperiode#**.

3.3 Deze overeenkomst kan tussentijds worden opgezegd door de verhuurder indien blijkt dat huurder niet voldoet aan de voorwaarden voor het CAWA kunstenaarschap zoals omschreven in het meest recent door B&W vastgestelde CAWA reglement.

3.4 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats met inachtneming van een termijn van tenminste **#opzeggingstermijn#**.

3.5 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 € **#huurprijs#** zegge: **#huurprijs uitgeschreven#**

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 **#start boekjaar#** tot en met **#einde boekjaar#**

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per **#datum aanpassing#** voor het eerst met ingang van **#moment eerste aanpassing#** 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 #aantal maanden# kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs € #bedrag#
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of € #bedrag#
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzet belaste 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 € #bedrag#
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting € #bedrag#
- #...# € #bedrag#
- #...# € #bedrag#

Totaal € #bedrag#
zegge: #bedrag uitgeschreven#

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van #start periode# tot en met #einde periode# en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € #bedrag# 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 #datum van voldoening#.

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.

LEVERING EN DIENSTEN

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen

- #...#
- #...#
- #...#

BANKGARANTIE

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € #bedrag# zegge: #bedrag uitgeschreven#.

BEHEERDER

7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op #naam beheerder#

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. Om het verhuurder mogelijk te maken zich te houden aan het meest recent door B&W vastgestelde CAWA reglement is de huurder verplicht jaarlijks een bewijs van positieve toetsing door de CAWA te overleggen aan verhuurder.

9. #...#

Aldus opgemaakt en ondertekend in #aantal#voud

plaats #plaats# datum #datum#

plaats #plaats# datum #datum#

.....
verhuurder

.....
huurder

BIJLAGEN:1)

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering

¹⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

- bankgarantie
- <...>
- <...>
- <...>

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):