

HUUROVEREENKOMST GROND

Opmerking [DM 1]: NB. Deze overeenkomst kan worden ondertekend nadat aan de voorwaarden uit de optieovereenkomst is voldaan én nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

ONDERGETEKENDEN:

1. **de GEMEENTE AMSTERDAM (Gemeentelijk Vastgoed)**, gevestigd aan de Voormalige Stadstimmertuin 4-6, 1018 ET te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Gemeentelijk Vastgoed, mevrouw drs. V.O. Luijendijk,

hierna te noemen 'Verhuurder',

EN

2. **NTB**, gevestigd aan @@@@ te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer @@@@ te @@@@, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

NTB

hierna te noemen 'Huurder'

Hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. dat de gemeente Amsterdam eigenaar is van een perceel grond gelegen aan de Zuiderzeeweg in Baaibuurt Oost op Zeeburgereiland, zoals aangegeven op de tekening die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst;
- b. dat de Baaibuurten en het grondperceel als onderdeel van Baaibuurt Oost in de nabije toekomst zal worden herontwikkeld;
- c. dat de gemeente Amsterdam het wenselijk vindt dat er tot het moment van herontwikkeling voor een periode van tien jaar er een tijdelijke voorziening komt in Baaibuurt Oost die zorgt voor levendigheid in de buurt en binding met de omgeving;
- d. dat de gemeente Amsterdam een prijsvraag heeft uitgeschreven om een kandidaat-huurder te selecteren die bovengenoemde tijdelijke voorziening kan realiseren;
- e. dat huurder op basis van het door huurder ingediende plan @@@ tot de meest geschikte kandidaat is geselecteerd

- f. dat huurder zich op grond van het bovenstaande terdege realiseert dat onderhavige verhuring naar zijn aard een tijdelijk karakter heeft en dat de huurovereenkomst van rechtswege eindigt op @@, op welke datum huurder het gehuurde ontruimd en ontdaan van de opstallen aan de Gemeente dient op te leveren, zonder recht op compensatie in welke vorm dan ook;
- g. dat huurder voornemens is om op het gehuurde @@@@ te realiseren;
- h. dat partijen ten aanzien van de door en voor rekening van Huurder op het gehuurde te plaatsen opstallen bij aanvang van de verhuring een huurafhankelijk opstalrecht zullen vestigen, dat eindigt op het moment dat de huurovereenkomst om welke reden ook eindigt;
- i. dat indien huurder ten aanzien van de voor rekening en risico van huurder op het grondperceel gerealiseerde opstal(len) met derden huurovereenkomst(en) zal sluiten ex artikel 7:290 e.v. BW (horeca en/of winkelruimten), voorafgaand aan het aangaan van deze huurovereenkomst(en) voorafgaande goedkeuring nodig is van de kantonrechter voor de van de artikelen 7:290 e.v. BW afwijkende bedingen, in verband met de voorwaarden dat de huurovereenkomst(en) van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst zal/zullen eindigen uiterlijk op [artikel 3.1: einddatum huurovereenkomst] en zonder dat een opzeggrond nodig is, en dat bij gebreke van de toestemming de huurovereenkomst niet zal worden aangegaan;
- j. dat huurder zich het bovenstaande realiseert en hiermee rekening zal houden in zijn bedrijfsvoering;
- k. dat partijen derhalve de wens hebben onderhavige huurovereenkomst te sluiten nadat Huurder aan alle voorwaarden uit de optieovereenkomst heeft voldaan en onder de navolgende voorwaarden;

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een perceel onbebouwde grond, gelegen aan de Zuiderzeeweg te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11146 (gedeeltelijk) en nummer Gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 7133 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van circa 2029 m², hierna 'het gehuurde' genoemd, hetgeen nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening (**bijlage 1**) en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering met door partijen geparafeerde foto's (**bijlage 2**). **De door huurder te realiseren opstallen behoren nadrukkelijk niet tot het gehuurde.**

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als grond voor **het oprichten en hebben van opstal(Len) ten behoeve van bedrijfsruimte(n) @@@@ dit conform het door Huurder in het kader van de prijsvraag ingediende plan dat als bijlage 3 aan de huurovereenkomst is toegevoegd en daarvan onderdeel uitmaakt.** Voor Verhuurder is het essentieel dat Huurder zich aan de overeengekomen bestemming houdt. Dat betekent dat afwijking daarvan ontbinding van deze huurovereenkomst rechtvaardigt.

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 In afwijking van artikel 8.g van de algemene bepalingen behorend bij deze huurovereenkomst is het huurder toegestaan opstallen te plaatsen op het grondperceel ten behoeve van de functies zoals in artikel 1.2 van deze overeenkomst is beschreven.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst Grond gemeente Amsterdam, Gemeentelijk Vastgoed' (**bijlage 4**), hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder heeft een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen 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 huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van **10 jaar en 4 maanden en gaat in op het moment dat de omgevingsvergunning voor de te plaatsen opstallen onherroepelijk is en nadat aan alle voorwaarden uit de optieovereenkomst is voldaan**. Partijen zullen de daadwerkelijke ingangsdatum van de huurovereenkomst in een allonge overeenkomen, welke als **bijlage @** aan deze overeenkomst zal worden gehecht en daarvan onverbrekkelijk onderdeel zal uitmaken.

3.2 Verlenging van deze huurovereenkomst is niet mogelijk. Huurder zal derhalve niet anticiperen op een langer verblijf. Verhuurder heeft geen inspanningsverplichting tot het vinden van een alternatieve locatie na het einde van deze overeenkomst. Huurder realiseert zich dat het een verhuur van onbebouwde grond betreft en dat Huurder bij beëindiging van de huur geen aanspraak kan maken op een vervangend grondperceel of anderszins (financiële) tegemoetkoming en/of ontruimingsbescherming.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € **NTB** (zegge: @@@@ euro en eurocent).

Dit is als volgt vastgesteld:	- Horecaruimte	€ 40,00 per m ² gbo
	- Bedrijfs/maatschappelijk ruimte	€ 12,02 per m ² gbo
	- Terras	€ 15,00 per m ²
	- Onbebouwd terrein	€ 6,01 per m ²

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder wel 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.

4.3 Indien geopteerd is voor een met omzetbelasting belaste verhuur, verklaren partijen onder verwijzing naar artikel 11 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Ongeacht het al dan niet opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur, 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 artikel 22 van de algemene bepalingen. 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 1 januari tot en met 31 december.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks aangepast overeenkomstig de artikelen 13.1 t/m 13.4 van de algemene bepalingen, voor het eerst een jaar na de ingangsdatum van deze huurovereenkomst.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 22 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 25.3.a bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 25.3.a sub I van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 8. % van de actuele huurprijs.

4.8 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

• de huurprijs als bedoeld in artikel 4.1	€ NTB
• ingeval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ NTB
	<u> </u>
Totaal	€ NTB
zegge: NTB.	

Huurvrije periode: Huurder en verhuurder zijn een huurvrije periode overeengekomen van drie maanden bij aanvang en één maand aan het einde van de huurovereenkomst. In totaal een huurvrije periode van 4 maanden.

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van @@@@ tot en met @@@@ en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € NTB . Dit bedrag is inclusief omzetbelasting.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór NTB

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.

Kosten van leveringen van zaken en diensten

5.1 Door of vanwege Verhuurder worden geen leveringen van zaken en diensten verzorgd.

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.

Zekerheden

6 Huurder zal voor de ingangsdatum een bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € NTB (bedrag wordt vastgesteld op drie maanden huur plus btw), zegge: @@@@@euro.

of

Huurder zal vóór de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € NTB (bedrag wordt vastgesteld op drie maanden huur plus btw)- (zegge:NTB). Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt namens Verhuurder als beheerder op Gemeentelijk Vastgoed (tel 020-2544476). Voor reparatieverzoeken en technische vragen is Verhuurder, totdat anders wordt medegedeeld, bereikbaar op de volgende wijze:

- telefonisch: tijdens werkdagen van 08:00-12:00 uur op 06-13952999.
- E-mail: reparatieverzoek.gv@amsterdam.nl

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet aan Verhuurder worden gezonden.

Milieu

8.1 Aan Verhuurder is niet 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.

Incentives

9. Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan voor zover van toepassing verklaard in deze huurovereenkomst.

Integriteit

10. Huurder is bekend met de voorwaarden zoals gesteld in de integriteitsclausule conform **bijlage 5** en verklaart hieraan onverkort te voldoen.

Bijzondere bepalingen

11.1 Deze verhuring vindt plaats op basis van de inschrijving van Huurder (bijlage 3) in het kader van de prijsvraag. De verhuring dient aan deze uitgangspunten van de inschrijving te voldoen.

11.2 Voordat de bouw van de opstallen van start gaat vestigen Verhuurder en Huurder, voor rekening van Huurder, een huurafhankelijk opstalrecht, conform de (concept)overeenkomst tot het vestigen van een huurafhankelijk opstalrecht die als **bijlage 6** onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst.

11.3 Huurder is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde (publiekrechtelijke) vergunningen.

11.4 Deze overeenkomst wordt aangegaan met inachtneming van de ontbindende voorwaarde dat het bouwplan voor de opstal(len) waarvoor onderhavige verhuring bedoeld is, binnen 6 maanden na de ingangsdatum van deze grondverhuurovereenkomst voltooid dient te zijn.

Huurovereenkomst(en) artikel 7:290 BW

11.5 Indien Huurder ten aanzien van de door en voor rekening van huurder gerealiseerde opstallen met derden huurovereenkomst(en) zal sluiten in de zin van artikel 7:290 e.v. BW, dan dient Huurder voorafgaand aan het sluiten van deze huurovereenkomst(en) bij de kantonrechter goedkeuring te verzoeken van de artikelen 7:290 e.v. BW afwijkende bedingen, vanwege de in de huurovereenkomst(en) op te nemen bedingen dat de huurovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst van rechtswege zal eindigen uiterlijk op de einddatum dat de onderhavige huurovereenkomst eindigt (zie artikel 3.1 huurovereenkomst), zonder dat daarvoor een opzeggrond nodig is. Huurder zal de huurovereenkomst alsmede het concept-verzoekschrift ter goedkeuring voorleggen aan Verhuurder.

11.6 Indien de rechter geen toestemming verleent zoals bedoeld in artikel 11.4, is Huurder niet bevoegd de huurovereenkomst te sluiten.

11.7 Huurder verbindt zich jegens Verhuurder om het grondperceel op de laatste dag van deze huurovereenkomst op kosten van Huurder geheel leeg en ontruimd op te leveren en de door Huurder op het grondperceel geplaatste en aangebrachte opstallen, kabels en leidingen te verwijderen. Het grondperceel dient in goede en vergelijkbare staat als bij aanvang van de deze huurovereenkomst te worden opgeleverd, zoals vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering (bijlage 2).

11.8 Het beheer en onderhoud van het gehele terrein, waaronder (semi) openbare ruimte (inclusief de watergang), komt voor rekening van Huurder.

11.9 Het is Huurder niet toegestaan grondroerende werkzaamheden uit te voeren.

11.10 De omstandigheid dat het gehuurde door overheidsmaatregelen geheel of gedeeltelijk niet mag worden gebruikt in verband met een pandemie wordt niet aangemerkt als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.

Aldus opgemaakt en ondertekend in enkelvoud

Amsterdam,

Amsterdam,

.....
(handtekening Verhuurder)

.....

Gemeente Amsterdam,
Gemeentelijk Vastgoed
V.O. Luijendijk
Directeur

.....

.....

VHE n.t.b.

.....

Afzonderlijke handtekening(en) Huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst Grond gemeente Amsterdam, Gemeentelijk Vastgoed' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening(en) Huurder:
.....

Bijlagen:

1. tekening van het gehuurde;
2. proces-verbaal van oplevering met foto's, bij allonge (bijlage 4) toe te voegen;
3. Plan Huurder;
4. algemene bepalingen huurovereenkomst Grond en Water gemeente Amsterdam, Gemeentelijk Vastgoed;
5. Integriteitsclausule;
6. Overeenkomst tot het vestigen van een huurafhankelijk opstalrecht;