



HUUROVEREENKOMST GROND EN WATER

ONDERGETEKENDEN:

1. de **GEMEENTE AMSTERDAM (Gemeentelijk Vastgoed)**, gevestigd aan de Voormalige Stadstimmertuin 4-6, 1018 ET te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door(**naam + functie tekenbevoegde**),

hierna te noemen 'Verhuurder',

EN

2. (naam **Huurder**, vetgedrukt en in hoofdletters o.v.v. de juiste rechtsvorm; bij éénmansbedrijf: naam natuurlijk persoon, handelende onder de naam), gevestigd aan (vestigingsadres met postcode en woonplaats), ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer te (vestigingsplaats KvK), hierbij rechtsgeldig (checken via KvK) vertegenwoordigd door(**naam en functie**), geboren (geboortedatum) te (geboorteplaats), legitimatiebewijs(soort legitimatie) nummer afgegeven d.d. te

òf (indien natuurlijk persoon, niet handelende als éénmansbedrijf)

..... (naam **Huurder**, vetgedrukt en in hoofdletters), wonende aan (woonadres met postcode en woonplaats), geboren op (geboortedatum) te (geboorteplaats), legitimatiebewijs(soort legitimatie) nummer afgegeven d.d. te

hierna te noemen 'Huurder'

Hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

(Deze overwegingen zijn bedoeld om bijzonderheden/achtergronden te vermelden die later relevant kunnen zijn bij de uitleg van bepalingen in de overeenkomst zelf. Dat zal alleen bij uitzondering het geval zijn.)

Let op:

Bij het opnemen van overwegingen moet juridisch advies gevraagd worden en wordt de overeenkomst getekend door de directeur GV.

Voorbeeld 1: De Gemeente kan benadrukken dat zij de huurder uitdrukkelijk heeft laten weten dat de overeenkomst slechts voor beperkte duur wordt aangegaan -bv i.v.m. herontwikkeling-, dat Huurder zich dit terdege realiseert en hiermee rekening dient te houden in zijn bedrijfsvoering. Dit benadrukt het tijdelijke karakter van de huurovereenkomst.

Voorbeeld 2: De Gemeente kan besluiten Huurder met een bepaald verleden –bv wanbetaling- nog een laatste kans te geven, bv wanneer een pand moeilijk verhuurbaar is. Dan moet zowel in de overwegingen als in de overeenkomst zelf worden opgenomen dat de eerste de beste wanbetaling al ontbinding van de overeenkomst rechtvaardigt. Op grond hiervan zal een rechter ontbinding bij wanbetaling vermoedelijk eerder toewijzen.

a. dat ;

b. dat..... ;

c. dat ;

(Als geen sprake is van een uitzondering dan alles verwijderen)

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:**Het gehuurde, bestemming**

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een perceel grond en water, gelegen aan de te Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie ..., nummer, oppervlakte circa 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 nr. (bijlage 1) en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering met door partijen geparafeerde foto's (bijlage 2).

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als (bestemming zo concreet mogelijk invullen). 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.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene bepalingen huurovereenkomst Grond en Water gemeente Amsterdam, Gemeentelijk Vastgoed' (**bijlage 3**), 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 overeenkomst is aangegaan voor een periode van, ingaande op en lopende tot en met

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst bij gebreke van opzegging voortgezet voor onbepaalde tijd.

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst tegen het einde van de in artikel 3.1 genoemde periode vindt plaats door opzegging tegen het einde van de huurperiode.

Beëindiging tegen een datum na(**laatstgenoemde datum van 3.1 vermelden**) vindt plaats door opzegging tegen het einde van een kalendermaand.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven met inachtneming van een termijn van tenminste de betaalperiode met een minimum van drie maanden.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € (zegge: euro eneurocent).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder (**wel of geen invullen**) 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 lid 1 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 tot en met

4.5 (In geval van een contract waarbij maandelijks wordt gefactureerd:) De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli aangepast overeenkomstig de artikelen 13.1. t/m 13.4 van de algemene bepalingen.

òf (in geval van een contract met een ander factureringsritme:) 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 van de algemene bepalingen 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 % van de actuele huurprijs.

4.8 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van **1 of 3 (keuze maken)** kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs als bedoeld in artikel 4.1 €
 - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarvoor verschuldigde omzetbelasting €
 - ingeval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting €
 - de afzonderlijke vergoeding als genoemd in artikel 4.2 indien geen met omzetbelasting belaste huur is overeengekomen €
 - (verder verschuldigd) €
- Totaal €

zegge: euro eneurocent

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 € Dit bedrag is inclusief omzetbelasting.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór

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 levering van zaken en diensten

5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende 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 vóór de ingangsdatum een bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € , zegge: euro.
 òf

een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € , zegge: euro. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt namens Verhuurder als beheerder op Gemeentelijk Vastgoed, bereikbaar op tel 020-2544476 of per e-mail info.gv@amsterdam.nl. Voor reparatieverzoeken en technische vragen is Verhuurder, totdat anders wordt medegedeeld, bereikbaar op de volgende wijze:

- e-mail: reparatieverzoek.gv@amsterdam.nl;
- telefonisch: tijdens werkdagen van 08:00-16:00 uur op 06-13952999.

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.

Asbest/milieu

8.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt nadrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

òf

Aan Huurder is bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt.

8.2 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.

De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

òf

Aan Huurder is 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 dat voor zover van toepassing verklaard in deze huurovereenkomst.

Integriteit

10. Huurder is bekend met de voorwaarden zoals gesteld in de integriteitsclausule conform bijlage 4 en verklaart hieraan onverkort te voldoen.

Bijzondere bepalingen

(Hier eventuele bijzonderheden en/of afwijkingen/aanvullingen op de algemene bepalingen vermelden.

Bij het opnemen van dergelijke bijzonderheden en/of afwijkingen/aanvullingen moet juridisch advies gevraagd worden en wordt de overeenkomst getekend door de directeur GV)

Voorbeeld

Indien afgeweken moet worden van de algemene bepaling inzake onderhoud, herstel etc., dan dient dit op de volgende wijze te geschieden.

11.1 In afwijking van de algemene bepalingen (bijlage 3) komen Verhuurder en Huurder het volgende overeen; artikel 17.1 eerste zin "huurder" wordt "verhuurder"

11.2.....

11.3.....

Aldus opgemaakt en ondertekend in enkelvoud

Amsterdam, (**datum**)

Amsterdam, (**datum**)

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Gemeente Amsterdam,
Gemeentelijk Vastgoed

.....(naam Huurder)

.....(**naam tekenbevoegde**)
.....(**functie tekenbevoegde**)

.....(naam+functie gevolmachtigde)

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

Handtekening(en) Huurder:

Bijlagen:¹⁾

1. tekening van het gehuurde
2. proces-verbaal van oplevering met foto's
3. algemene bepalingen huurovereenkomst Grond en Water gemeente Amsterdam, Gemeentelijk Vastgoed
4. Integriteitsclausule
5.

¹⁾ **Deleten wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen en doornummeren.**