De teksten met een gele markering die tussen <HAKEN> staat betekent: hier iets invullen/doorhalen.
De teksten met een rode marketing hebben met <OPTIE> betekent: dit is een optionele keus voor de huurovereenkomst afhankelijk van het huurobject.

HUUROVEREENKOMST
<KANTOOR/BEDRIJFSRUIMTE>
in de zin van artikel 7:230a BW

<NAAM/ADRES BEDRIJFSPAND>
Gebaseerd op het ROZ model - versie 2025

CONCEPT

Opsteller	<NAAM>
Dossiernaam	<DOSSIER>
Zaaknummer	<ZAAKSYSTEEM>
Versie	<CONCEPT UITSLUITEND BESTEMD VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN/DEFINITIEF - NUMMER>
Datum	<DATUM>

Totstandkomingsvoorbehoud
Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-) overeenkomst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming.
Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad.

Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei overeenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen, totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht is besloten de overeenkomst aan te gaan en de overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat dan heeft geen van de partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten hoe dan ook genaamd en in welke vorm dan ook.

ONDERGETEKENDEN

1. Gemeente Utrecht, gevestigd te Utrecht aan het Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, en op basis van de vigerende mandaatregeling (te raadplegen via: https://www.overheid.nl/) en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <de heer/mevrouw> <NAAM>, in <zijn/haar> functie van <FUNCTIE> <ORGANISATIEONDERDEEL>, die hierbij namens burgemeester en wethouders besluit tot het aangaan van deze overeenkomst,
   hierna te noemen: **'Verhuurder'**,

   en

2. <NAAM>, gevestigd te <PLAATS> aan de <ADRES>, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer <NUMMER>, omzetbelastingnummer <NUMMER>, en rechtsgeldig vertegenwoordigd door <de heer/mevrouw> <NAAM> in <zijn/haar> functie van <FUNCTIE>,
   hierna te noemen: **'Huurder'**,

Verhuurder en Huurder hierna elk afzonderlijk ook te noemen**: 'Partij'** en gezamenlijk ook te noemen: **'Partijen',**

OVERWEGEN HET VOLGENDE

a. Verhuurder is <eigenaar> van de onroerende zaak aan de <ADRES te PLAATS> en wenst deze te verhuren aan Huurder;
b. Partijen hebben de raamovereenkomst Leegstandbeheer met kenmerk <CONTRACTNUMMER> gesloten (hierna: **'Raamovereenkomst'**) waarin Partijen zijn overeengekomen dat Verhuurder aan Huurder opdrachten kan verstrekken voor de in Raamovereenkomst genoemde diensten;
c. Op deze huurovereenkomst zijn de voorwaarden als genoemd in de Raamovereenkomst incl. bijlagen van toepassing;
d. Huurder is zich ervan bewust dat het gehuurde <zich bevindt in een gebied dat op termijn herontwikkeld wordt/gesloopt wordt/gerenoveerd wordt/etc.>, specifiek om deze reden heeft Verhuurder gekozen voor een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, in het kader van leegstandbeheer. Na de in artikel 3.1 genoemde periode eindigt de Huurovereenkomst van rechtswege. Met het voorgaande is het niet verenigbaar dat Huurder na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode een beroep doet op ontruimingsbescherming ex artikel 7:230a BW. Een dergelijk beroep op ontruimingsbescherming zou feitelijk betekenen dat Verhuurder geen uitvoering zou kunnen geven aan haar plannen, hetgeen verstrekkende gevolgen zal hebben. Huurder onderschrijft dat het belang van Verhuurder prevaleert boven het belang van Huurder om het gehuurde te kunnen blijven gebruiken.
e. <Optie in geval van sloop Het uitgangspunt voor aanpassingen, investeringen en onderhoud aan het gebouw is dat het object wordt geëxploiteerd tot en met de einddatum van deze huurovereenkomst. Gedurende deze periode worden uitsluitend die maatregelen getroffen die noodzakelijk zijn voor een veilige, functionele en doelmatige instandhouding van het gebouw en voor de voortzetting van de exploitatie (instandhoudingsbeheer). Indien

CONCEPT

er onevenredig grote investeringen gedaan moeten worden in het gehuurde, treden huurder en verhuurder met elkaar in overleg om geen desinvesteringen te plegen. einde OPTIE>

f. Ten aanzien van installaties geldt dat niet-essentiële installaties waar mogelijk worden afgekoppeld of buiten gebruik gesteld, met als doel het minimaliseren van onderhoudsverplichtingen, kosten en risico's. Essentiële installaties blijven operationeel voor zover deze noodzakelijk zijn voor een veilig en functioneel gebruik van het gebouw. Bouwkundig worden uitsluitend werkzaamheden uitgevoerd die noodzakelijk zijn om het gebouw op een veilige en laagdrempelige wijze verhuurbaar te houden. Conform de demarcatie zoals genoemd in de raamovereenkomst.

g. De huurprijs is afhankelijk van het aantal vierkante meters dat Huurder verhuurt aan zijn onderhuurders. De huurprijs is uitsluitend verschuldigd over het daadwerkelijk door Huurder aan onderhuurders verhuurde en feitelijk in gebruik zijnde verhuurbare vloeroppervlak. Niet-verhuurde delen van het gehuurde maken geen onderdeel uit van de huurprijsgrondslag. Huurder heeft voor die niet-verhuurde delen dus geen huurverplichting. Het door Huurder gehuurde en in gebruik zijnde verhuurbare vloeroppervlak, kan per kalendermaand wijzigen, onder meer als gevolg van uitbreiding, inkrimping, tijdelijke ingebruikneming of buitengebruikstelling van (een gedeelte van) het gehuurde. Als uitgangspunt voor het bepalen van de omvang van het daadwerkelijk verhuurde en in gebruik zijnde vloeroppervlak geldt <bijlage XXX> van deze huurovereenkomst. Hierin staat per ruimte opgenomen hoeveel vierkante meter de ruimte groot is. Aanpassing van de financiële verplichtingen op grond van een wijziging in het vloeroppervlak vindt van rechtswege plaats en vereist geen nadere schriftelijke overeenkomst of wijziging van deze huurovereenkomst. Het debiteurenrisico ligt bij Huurder.

h. Partijen wensen de afspraken vast te leggen in deze overeenkomst.

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

Artikel 1 Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de <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 Verhuurder aan te wijzen parkeerplaatsen gelegen <OMSCHRIJVING> einde OPTIE>, hierna te noemen: **'gehuurde'**. Het gehuurde is nader aangegeven op de als bijlagen aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uitmakende door Partijen geparafeerde tekening met nummer <NUMMER>, een door Partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde op de ingangsdatum wordt gegeven, eventueel aangevuld met door Partijen geparafeerde foto's en een demarcatielijst waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet tot het gehuurde behoren.

CONCEPT

<OPTIE Huurder heeft tevens het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimte, totaal groot <GROOTTE> m² <BVO/VVO>. De gemeenschappelijke ruimte is met @@ arcering aangegeven op voormelde tekening met nummer <NUMMER> einde OPTIE>.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als <PRECIEZE BESTEMMING OMSCHRIJVEN> ten behoeve van <GEBRUIKSDOEL OMSCHRIJVEN>.
<OPTIE niet volgen bestemmingsplan: Het is Huurder bekend dat de huidige functie van het gehuurde, conform het omgevingsplan, niet overeenstemt met het door Huurder beoogde gebruik. Huurder zal voor eigen rekening en risico een omgevingsvergunning aanvragen met als doel het in dit artikel beoogde gebruik door huurder planologisch mogelijk te maken. einde OPTIE>

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 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst <wel/niet> een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is, komen Partijen overeen dat: een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Artikel 2 Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de “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 03-06-2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 11/2025, 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. Het exemplaar is als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd.

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.

Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst gaat in op <DATUM>, hierna te noemen: **‘ingangsdatum’** en is aangegaan voor de duur van <AANTAL> jaar en lopende tot en met <EINDDATUM>.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode eindigt deze overeenkomst van rechtswege, dus zonder dat daarvoor opzegging of nog enige nadere rechtshandeling van één van de Partijen nodig is.
Het voorgaande is alleen anders indien de Verhuurder uiterlijk op <3 maanden voor EINDDATUM> aan de Huurder laat weten dat de Huurovereenkomst verlengd kan worden

en met welke termijn. In dat geval geldt de einddatum van de verlengingsperiode als de einddatum van de Huurovereenkomst.

3.3 Aan het einde van de Raamovereenkomst verplicht Huurder zich om mee te werken aan een overdracht van deze overeenkomst aan een volgende raamcontractant, tenzij Verhuurder de Huurovereenkomst wenst te beëindigen. Verhuurder kan in dat geval de Huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden.

Artikel 4 Huurprijs, omzetbelasting, nutsvoorzieningen, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De huurprijs is geen vaste jaarsom, maar wordt per kwartaal vastgesteld op basis van het door Huurder daadwerkelijk verhuurde vloeroppervlak. De door Huurder aan Verhuurder verschuldigde huurprijs bedraagt uitsluitend een variabel bedrag, zijnde <percentage XXX over de huursom conform de Raamovereenkomst>. De omvang van het door Huurder onderverhuurde gedeelte van het gehuurde wordt bepaald aan de hand van de bij deze huurovereenkomst behorende opleverrapport (Bijlage proces verbaal van oplevering), waarin per ruimte (aangeduid met ruimtenummer en/of -letter) het bijbehorende aantal vierkante meters is vastgelegd (hierna: 'Verhuurde vierkante meter(s)')

4.1.1 Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat geen minimale huurprijs of vaste component van toepassing is. Indien en voor zover vierkante meters niet zijn onderverhuurd, is Huurder over die vierkante meters geen huur verschuldigd. Als de onderverhuring ingaat gedurende de maand, wordt deze als naar rato meegenomen in de huurprijsbepaling die Huurder aan Verhuurder betaalt.

4.1.2 Huurder verstrekt aan Verhuurder binnen 14 dagen na afloop van ieder kwartaal een volledige, juiste en controleerbare gedetailleerde opgave van de gerealiseerde omzet, uitgesplitst per onderhuurder, waarbij per onderhuurder is opgenomen welke ruimte de onderhuurder de betreffende periode huurt, vergezeld van relevante administratieve bescheiden (zie 4.1.6) (hierna: 'de Kwartaalopgave').

4.1.3 Verhuurder berekent de huurprijs op basis van de door de gemeente gecontroleerde Kwartaalopgave en verstuurt aan Huurder een factuur. Huurder voldoet de huurprijs binnen 14 dagen na ontvangst van de factuur.

4.1.4. Verhuurder heeft het recht inzage te verzoeken in de gegevens van het object. Dit inzagerecht is uitdrukkelijk beperkt tot de gegevens van dit specifieke object. Verhuurder heeft geen recht op inzage in andere objecten, overige exploitaties of anderszins bedrijfsgevoelige gegevens van Huurder. Huurder verleent medewerking aan een dergelijk verzoek binnen veertien (14) werkdagen na het verzoek. Verhuurder heeft het recht om, na voorafgaande aankondiging, de juistheid van de Kwartaalopgave te (laten) controleren door een onafhankelijke accountant. De kosten hiervan komen voor rekening van Verhuurder, tenzij uit de controle blijkt dat het opgegeven aantal Verhuurde vierkante meters meer dan 1% afwijkt van het werkelijke aantal Verhuurde vierkante meters; in dat geval komen de kosten voor rekening van Huurder. Deze kosten worden gemaximeerd op € 500,- per kwartaal.

4.1.5 Indien uit controle blijkt dat de verschuldigde huur hoger is dan reeds door Huurder is voldaan, dient Huurder het verschil binnen veertien (14) dagen na vaststelling alsnog te betalen, onverminderd het recht van Verhuurder op eventuele schadevergoeding.

4.1.6 De aan te leveren Kwartaalrapportage door de Huurder bevat minimaal:

- een overzicht met per onderhuurder: de gehuurde unit, het metrage in m² en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst;
- het totaal verhuurde m² in de rapportageperiode;
- een overzicht van nieuwe, lopende en beëindigde onderhuurovereenkomsten in de periode;
- eventuele overige bijzonderheden met toelichting;
- eenmaal per jaar - na afsluiting van het financieel boekjaar - wordt aan de Kwartaalrapportage de financiële jaar rapportage toegevoegd.

<OPTIE 1: WEL OMZETBELASTING HUURPRIJS

Omzetbelasting over huurprijs

4.2.1 Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.2.2 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Huurder verklaart door ondertekening van deze overeenkomst, 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.

4.2.3 Het boekjaar van Huurder loopt van <DATUM> tot en met <DATUM>.

4.2.4 De verwijzing in artikel 21.5 van de Algemene Bepalingen naar artikel 4.3 moet worden gelezen als een verwijzing naar ‘artikel 4.2.2’.

Einde OPTIE 1>

<OPTIE 2: GEEN OMZETBELASTING HUURPRIJS[xxii]

Geen omzetbelasting over huurprijs

4.2.1 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

OPTIE 2>

Vergoeding nutsvoorzieningen

4.3 Huurder draagt zelf zorg voor het afsluiten van contracten met leveranciers van nutsvoorzieningen voor de levering, het gebruik en (voor zover nodig) aanleg van elektra, gas en water. Huurder betaalt dan ook geen vergoeding voor het leveren van nutsvoorzieningen.

Servicekosten

4.4 Verhuurder levert geen prestaties waarvoor servicekosten worden doorberekend. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het uitvoeren van alle onderhoudswerkzaamheden en inspecties, als bedoeld in artikel 11 van de Algemene Bepalingen. Indien het gestelde in

CONCEPT

artikel 11 van Algemene Bepalingen afwijkt van de bijgevoegde demarcatielijst is de demarcatielijst leidend.

4.5 Huurder is geen omzetbelasting 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 voor wat betreft de huurprijs de in artikel 21.1 van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.

Jaarlijkse huurprijsaanpassing

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks per <DATUM> voor het eerst met ingang van <DATUM> aangepast met inachtneming van artikel 4.7 van deze huurovereenkomst.

4.7 Een conform artikel 4.6 van deze huurovereenkomst overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van:
de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2025=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende.

4.8 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

Voorschot nutsvoorzieningen en vaste vergoeding servicekosten

4.9 Huurder draagt zelf zorg voor het afsluiten van contracten met leveranciers van nutsvoorzieningen voor de levering, het gebruik en (voor zover nodig) aanleg van elektra, gas en water. Huurder betaalt dan ook geen vergoeding voor het leveren van nutsvoorzieningen.

Betalingsverplichting

4.10 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode per kwartaal bedraagt op de ingangsdatum:

- Huur: XXX % van de huurprijs per m² gerekend aan de onderhuurder
- <OPTIE 1> de over de huur verschuldigde omzetbelasting

Betaling vindt plaats conform artikel 4.1.4. (binnen 14 + 14 dagen na afloop van de maand)

4.11 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van <DATUM> tot en met <DATUM> en is het over deze eerste periode

CONCEPT

verschuldigde bedrag € <BEDRAG>. Huurder zal deze betaling voldoen vóór de in 4.1.4 genoemde termijn (binnen 14 + 14 dagen).

4.12 De uit hoofde van deze overeenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.10 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, door middel van overschrijving op rekeningnummer IBAN <NUMMER>, ten name van de Gemeente Utrecht afdeling <AFDELING> onder vermelding van het op de factuur vermelde factuurnummer en debiteurennummer.

4.13 Tenzij nadrukkelijk anders bepaald, luiden alle bedragen in deze overeenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene Bepalingen exclusief omzetbelasting.

4.14 De maximale huurprijs die Huurder aan onderhuurders in rekening brengt, bedraagt € 61,– excl. BTW per m² VVO per jaar en excl. servicekosten (prijspeil 4 april 2027), conform de Raamovereenkomst. Deze maximale huurprijs mag jaarlijks worden geïndexeerd (op dezelfde wijze als de huurprijs die Huurder aan Verhuurder betaalt, zie artikel 4.7).

4.15 Huurder voert een actief beheer van de onderhuurportefeuille en spant zich in om de huurwaarde, bezettingsgraad en continuïteit van huurinkomsten te optimaliseren. Huurder draagt het debiteurenrisico.

Artikel 5 Nutsvoorzieningen

5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende nutsvoorzieningen verzorgd: Huurder dient voor eigen risico en rekening rechtstreekse overeenkomsten af te sluiten.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van nutsvoorzieningen naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Artikel 6 Servicekosten

6.1 Verhuurder verzorgt voor Huurder geen bijkomende levering van prestaties waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht.

6.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 6.1 genoemde levering van prestaties naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Artikel 7 Beheerder

8.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: Verhuurder. Bij storingen of andere gebreken, dient huurder een melding te doen op de wijze zoals beschreven in de folder Storingen melden.

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

Artikel 8 Incentives

Partijen verklaren dat tussen Partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze overeenkomst vermeld.

CONCEPT

Artikel 9 Asbest en milieu

9.1 <OPTIE 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 uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is. einde OPTIE 1>

<OPTIE 2 Aan Huurder is bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. Het asbestrapport is aan deze huurovereenkomst gehecht. De aanwezigheid van deze asbest zal nimmer kwalificeren als een gebrek aan het gehuurde in de zin van artikel 2 van de Algemene Bepalingen en de wet. einde OPTIE 2>

9.2 <OPTIE 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. 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. einde OPTIE 1>

<OPTIE 2 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 niet noodzakelijk is. Deze verontreiniging is omschreven in het aan deze overeenkomst gehechte onderzoeksrapport van <NAAM/DATUM etc>. Deze verontreiniging zal nimmer kwalificeren als een gebrek aan het gehuurde in de zin van artikel 2 van de Algemene Bepalingen en de wet. einde OPTIE 2>

Artikel 10 Duurzaamheid/Greenlease

10.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en zullen elkaar daarin ondersteunen waar mogelijk en met het oog op de herontwikkeling. De EML onderscheidt maatregelen die direct kunnen worden uitgevoerd van maatregelen die zijn gekoppeld aan een natuurlijk moment, zoals groot onderhoud, verbouwingen of de vervanging en vernieuwing van technische installaties. Partijen treden in overleg op het moment dat er sprake is van duurzaamheidsmaatregelen op een natuurlijk moment. Per maatregel wordt beoordeeld of deze van toepassing is en welke voorwaarden daarbij gelden.

10.2 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).

Bijzondere bepalingen

Artikel 11 Keuringen/onderhoud/maatregelen waterinstallaties

11.1 In aanvulling op de Algemene Bepalingen komen (verplichte) keuringen, onderhoud en/of op last van de overheid en/of nutsbedrijven te nemen maatregelen die betrekking hebben

CONCEPT

op (het gebruik van) de in het gehuurde aanwezige waterinstallatie(s) in de ruimste zin des woords voor rekening van Huurder, ook indien Verhuurder degene is die van overheidswege tot het nemen van dergelijke maatregelen wordt aangesproken. Onder de hiervoor bedoelde maatregelen worden tevens begrepen periodieke risicoanalyses en eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in de Drinkwaterwet en het Drinkwaterbesluit.
<OPTIE gemeenschappelijke ruimtes: Voor rekening van Huurder komt voorts haar aandeel in de hiervoor bedoelde maatregelen voor zover deze betrekking hebben op de algemene ruimten van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. einde OPTIE>

11.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor gevolgen van besmetting, ontstaan door in het waterleidingsysteem van het gehuurde aanwezige legionella- en/of andere bacteriën, en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden ter zake.

Artikel 12 Betalingen

In artikel 25.1 Algemene Bepalingen wordt de laatste volzin vervangen door: "*Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering een door hem van Huurder, of ingeval van faillissement van de curator die belast is met het beheer van de failliete boedel, ontvangen betaling in mindering komt. Voor zover hiervan sprake is, is Verhuurder voorts gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering een betaling uit hoofde van de gestelde zekerheid in mindering komt.*".

Artikel 13 Aansprakelijkheid

13.1 Artikel 10 van de algemene bepalingen en artikel 14 van de Utrechtse inkoopvoorwaarden zijn niet van toepassing. In plaats daarvan geldt het bepaalde in dit artikel.

13.2 Huurder is aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde en alle schade van Verhuurder, Huurder, eindgebruikers en derden die direct of indirect het gevolg is van het gebruik van het onroerend goed. Daaronder valt ook de schade die is veroorzaakt door derden, tenzij Huurder kan aantonen dat deze schade niet aan hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is (waaronder de eindgebruikers en hun gasten) is toe te rekenen en Huurder al het mogelijke heeft gedaan om deze schade te voorkomen. Indien de schade verband houdt met onderdelen van het onroerend goed waar Verhuurder op grond van de demarcatie voor verantwoordelijk is en Huurder geen verwijt kan worden gemaakt, is Huurder voor deze schade niet aansprakelijk jegens de Verhuurder.

13.3 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.

13.4 Verhuurder kan niet worden aangesproken voor schade ten gevolge van een gebrek dat verband houdt met het onroerend goed en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op vermindering van de huurprijs/af te dragen vergoeding en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing indien:

- het gebrek het gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- Verhuurder het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en daarover geen nadere afspraken heeft gemaakt;

CONCEPT

- Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

13.5 Indien Huurder of Verhuurder aansprakelijk is voor schade, is de te vergoeden schade beperkt tot een bedrag van € 2.500.000,- per gebeurtenis met een maximum bedrag van € 5.000.000,- per contractjaar. De beperking van de te vergoeden schade komt te vervallen indien de niet nakoming is veroorzaakt door opzet en/of grove nalatigheid van de partij die tekortschiet in de nakoming en in geval van aanspraken van derden op schadevergoeding ten gevolge van dood of letsel.

13.6 Huurder zal vanaf het aangaan van de huurovereenkomst adequaat verzekerd zijn voor het uitvoeren van de huurovereenkomst en zal zich adequaat verzekerd houden gedurende de uitvoering van de huurovereenkomst, daaronder begrepen een aansprakelijkheidsverzekering en verzekering voor eigendommen. Eventuele verzekeringen die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de huurovereenkomst en waarover Huurder nog niet beschikt, zal Huurder afsluiten tenminste voor de periode van de uitvoering van de huurovereenkomst.

13.7 Huurder zal het verzekerd bedrag en de polisvoorwaarden gedurende de uitvoering van de huurovereenkomst niet ten nadele van Verhuurder wijzigen, tenzij Verhuurder hiervoor haar expliciete en schriftelijke toestemming heeft gegeven.

Artikel 14 Boetes

Eventueel door Huurder verschuldigde boetes dienen binnen twee maanden te worden voldaan, bij gebreke waarvan Huurder wettelijke (handels)rente over de boete verschuldigd raakt.

Artikel 15 Onderhuur aan gelieerde ondernemingen

Het bepaalde in artikel 6.3 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

Artikel 16 Handelen of nalaten huurder in strijd met wet- en regelgeving

Ieder handelen of nalaten van Huurder in strijd met geldende wet- en regelgeving levert een toerekenbare tekortkoming van Huurder jegens Verhuurder op.

Artikel 17 Persoonsgegevens

Artikel 32 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:

1. Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger en/of bestuurder(s) van) huurder worden door Verhuurder verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en

gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

2. Betrokkenen hebben het recht de Verhuurder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

OPTIE bij mogelijke verkoop Artikel 18 Toestemming voor overdracht van rechten en verplichtingen door Verhuurder
Huurder geeft bij voorbaat toestemming voor een eventuele overdacht door Verhuurder van alle rechten en verplichtingen die voor Verhuurder uit deze overeenkomst voortvloeien.

OPTIE bij zaken die door vorige huurder zijn achtergelaten Artikel 19 Zaken voorgaande huurder
In het gehuurde zijn de volgende zaken aanwezig, welke Huurder heeft overgenomen van voorgaande Huurder. Deze zaken betreffen:
- <VOORZIENINGEN>
- <VOORZIENINGEN>.
Deze zaken maken geen deel uit van het gehuurde en Verhuurder heeft met betrekking tot deze zaken geen enkele aansprakelijkheid en/of onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting. Bij het einde van deze overeenkomst is Huurder verplicht deze zaken <in het gehuurde achter te laten/uit het gehuurde te verwijderen>.

OPTIE Monument Artikel 20 Monument
Het is Huurder bekend dat het gehuurde is aangewezen als <beschermd Rijksmonument/gemeentelijk monument/beschermd stadsgezicht>, waardoor bijzondere overheidsvoorschriften en vergunningen van toepassing (kunnen) zijn. Voor zover die voorschriften/vergunningen het gebruik/het genot van het gehuurde beperken en/of dit (extra) kosten met zich brengt, komt dit voor rekening en risico van Huurder en zal dit nimmer kwalificeren als een gebrek van het gehuurde in de zin van artikel 2 van de Algemene Bepalingen en de wet.

OPTIE bij meerdere huurders in één gebouw Artikel 21 Gebruik gemeenschappelijke ruimten
Het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt wordt gebruikt door meerdere partijen/huurders, waaronder Huurder. De gemeenschappelijke ruimten van het gebouw <, die zijn aangegeven op de tekening die als bijlage <NUMMER> aan deze overeenkomst wordt gehecht>, worden door deze partijen in gezamenlijk overleg gebruikt. Huurder zal dit medegebruik, ook van opvolgende medegebruikers, dulden. In afwijking van de Algemene Bepalingen geldt dat het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw voor rekening en risico van alle gebruikers geschiedt, in onderling overleg. Voor zover de gemeenschappelijke ruimten niet deugdelijk worden onderhouden en/of het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten door andere gebruikers tot overlast leidt bij Huurder, zal dit nimmer kwalificeren als een gebrek van het gehuurde in de zin van artikel 2 van de Algemene Bepalingen en de wet.

OPTIE Verbouwing Artikel 22 Verbouwing door Huurder

Huurder is voornemens het Gehuurde voor eigen rekening en risico te gaan verbouwen. Verhuurder geeft Huurder bij deze toestemming het Gehuurde te verbouwen conform de/het aan deze huurovereenkomst gehechte <BESTEK/TEKENING (EN/NADERE OMSCHRIJVING VAN DE WERKZAAMHEDEN>. Aan deze toestemming verbindt Verhuurder naast de in artikel 12 van de Algemene Bepalingen bedoelde voorwaarden, tevens de volgende aanvullende voorwaarden:

a. De veranderingen en toevoegingen geschieden in opdracht van Huurder en voor rekening en risico van Huurder en dienen op vakkundige wijze te worden uitgevoerd;
b. Voor zover er vergunningen noodzakelijk zijn, verzorgt Huurder zelf voor de benodigde aanvragen. Huurder is er verantwoordelijk voor dat de werkzaamheden worden uitgevoerd conform wet en regelgeving, de door de overheid, verzekeraar gestelde of te stellen eisen en vergunningsvoorschriften;
c. <Optie De oorspronkelijk staat van het gehuurde dient te worden vastgelegd in een rapportage ondersteund met tekeningen en foto's van de huidige staat. Huurder dient voornoemde rapportage aan Verhuurder te verstrekken voor <invullen datum of voor aanvang van de werkzaamheden> einde OPTIE>;
d. <Optie In verband met garantie aan gebouw, installatie en/of delen hiervan dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd door garantieverstrekker of door garantieverstrekker te worden goedgekeurd. Indien Huurder met een andere partij dan de garantiepartij de werkzaamheden uitvoert dient Huurder hiertoe een schriftelijke goedkeuring van de garantiepartij te overleggen. Eventueel hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van Huurder; einde OPTIE>
e. <Optie bij Constructieve veranderingen:
    - Huurder dient voor haar rekening en risico alle sparingen en constructieve veranderingen door een constructeur te laten toetsen en dient hiervan een afschrift aan Verhuurder ter beschikking te stellen.
    - Alle sparingen van welke aard dan ook dienen op een juiste manier wind en waterdicht te worden afgedicht waarbij de geldende regelgeving omtrent onder meer brandveiligheid in acht wordt genomen.
    - Sparingen door brandwerende constructies dienen brandwerend en gecertificeerd te worden afgewerkt voor minimaal eenzelfde duur als de constructie; einde OPTIE>

<Optie bij Dak (doorvoeren):

- Gedurende de garantieperiode van het dak dienen alle werkzaamheden aan het dak door de garantiepartij te worden uitgevoerd; einde OPTIE>

<Optie Elektrotechnische installatie:

Aanpassingen van en werkzaamheden aan de elektra installatie dienen namens en voor rekening van de Huurder, door een daartoe gecertificeerd bedrijf gekeurd te worden conform NEN1010 en NEN 3140 na afronding van de verbouwing. Van deze keuring dient een rapport te worden opgemaakt, welke binnen 10 werkdagen na afronding van de werkzaamheden aan Verhuurder overhandigd dient te worden; einde OPTIE>

<Optie Werktuig bouwkundige installaties:

Alle werkzaamheden aan de gebouwgebonden werktuigbouwkundige installatie dienen door de vaste installateur van Verhuurder te worden uitgevoerd. Indien de werkzaamheden gevolgen hebben voor de werking van de klimaatinstallaties dan dient dit te worden

CONCEPT

overgelegd met de installateur van Verhuurder. Indien de klimaatinstallaties opnieuw moeten worden ingeregeld door de installateur van Verhuurder (dit is ter uitsluitende beoordeling van Verhuurder) dan komen de kosten hiervan voor rekening van Huurder einde OPTIE>;
<Optie Werken met Open vuur:
Huurder is verplicht om aannemer bij het verrichten van werkzaamheden met open vuur, zoals lassen, snijden, vlamsolderen, verfafbranden, dakdekken en dergelijke ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden de volgende maatregelen te nemen:

- Genoemde werkzaamheden mogen uitsluitend worden verricht door c.q. onder toezicht van verantwoordelijk personeel van Huurder;
- Brandbare stoffen, behalve waarmee of waaraan de werkzaamheden plaatsvinden moeten op veilige afstand verwijderd en/of beschermd te worden;
- Een medewerker van de Huurder, die bekend is met de werking van brandblusmiddelen, moet aanwezig zijn met adequate brandblusmiddelen;
- Deze werkzaamheden moeten conform de voorwaarden van de verzekeraar van onderhavig onroerend goed vooraf worden aangemeld bij de betreffende verzekeraar. einde OPTIE>

f. Vooraf gaand aan de werkzaamheden zal Huurder de schematekeningen en technische tekeningen aan constructie, afvoeren, waterleidingen, kanalen, e-installatie etc. ter schriftelijke goedkeuring voorleggen aan Verhuurder. Binnen vier weken na afronding van de hiervoor genoemde werkzaamheden dient Huurder de Verhuurder de revisie bescheiden aan te leveren;
g. Huurder dient tien (10) werkdagen voordat met de daadwerkelijke uitvoering wordt begonnen, contact op te nemen met Verhuurder. Verhuurder kan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden controles laten uitvoeren. Huurder dient gevolg te geven aan orders en aanwijzingen die hem door Verhuurder worden gegeven. Een dergelijk toezicht vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van Huurder voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden;
h. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal Huurder al het nodige doen om de overlast/hinder zoveel mogelijk te beperken door:
    - <INVULLEN, bijv. geluidshinder, transport, rommel opruimen, deuren sluiten, werken binnen bepaalde tijdstippen, vluchtwegen toegankelijk houden>;
i. Huurder draagt zorg voor orde en veiligheid op de plaats waar de werkzaamheden worden uitgevoerd;
j. Huurder dient er op toe te zien dat de uitvoerende aannemer(s) een voldoende afdoende (C.A.R.-) verzekering heeft afgesloten;
k. Huurder is aansprakelijk voor door haar of haar personeel, aannemer, respectievelijke onderaannemers toegebrachte schade, hoe ook genaamd aan de eigendommen van Verhuurder en/of derden, welke schade ontstaat, voortvloeit dan wel samenhangt met de uitvoering van het door Huurder opgedragen werk. Huurder vrijwaart Verhuurder ter zake voor alle mogelijke aanspraken van derden;
l. Huurder is verantwoordelijk voor het goed functioneren van de door Huurder aangebrachte veranderingen/toevoegingen in, op of aan het Gehuurde evenals het onderhoud, de onderhoudsverplichting en herstellingen, vervanging/vernieuwing daaronder begrepen. Eventuele gebreken aan hetgeen Huurder krachtens dit artikel realiseert zullen nimmer

CONCEPT

kwalificeren als gebreken van het Gehuurde in de zin van artikel 2 van de Algemene Bepalingen en de wet;

m. Huurder vrijwaart Verhuurder nu en in de toekomst van alle mogelijke aanspraken van derden tot vergoeding van schade welke zou kunnen ontstaan of mocht worden veroorzaakt ten gevolge van de door Huurder uitgevoerde en/of door de aanwezigheid van de door Huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen in op of aan het Gehuurde en herstelt deze schade op eerste aanzegging en ten genoegen van Verhuurder voor rekening en risico van Huurder;
n. Indien er door de aangebrachte veranderingen en/of aanpassingen van overheidswege aanvullende eisen aan andere ruimte(n) en/of het gehele pand worden gesteld dan zullen deze kosten voor rekening komen van Huurder;
o. Verhuurder en Huurder zijn overeengekomen dat Huurder aan het einde van de Huurovereenkomst de veranderingen en toevoegingen die hij in, op of aan het Gehuurde heeft aangebracht moet:
OPTIE 1 achterlaten, einde OPTIE 1>
<OPTIE 2 terugbrengen in de oorspronkelijke staat en de daardoor ontstane schade zal herstellen, tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat einde OPTIE 2>
Huurder kan geen vergoeding van Verhuurder verlangen. Voor zover nodig doet Huurder hierbij nu voor alsdan afstand van al haar rechten ten aanzien van deze veranderingen en/of toevoegingen, ook van haar recht op een vordering uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking.

OPTIE meerdere hoofdhuurders Artikel 23 <Splitsingsreglement en/of Huishoudelijk reglement>
Voor het gebouw waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt is een <splitsingsreglement en/of huishoudelijk reglement> opgesteld, dat als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht en daarvan deel uitmaakt. Huurder aanvaardt de regels en verplichtingen die voortvloeien uit <dit reglement/deze reglementen> en draagt er zorg voor dat die ook door personeel, bezoekers en andere derden die namens Huurder in het gehuurde en het gebouw waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt aanwezig zijn worden nageleefd. <Verhuurder behoudt zich het recht voor om het < splitsingsreglement en/of huishoudelijk reglement> te actualiseren indien hiertoe aanleiding bestaat.>

OPTIE herontwikkeling Artikel 24 Bouwoverlast
Partijen zijn bekend met het feit dat het gehuurde deel uitmaakt van een (her)ontwikkeling <welke in fasen zal worden gerealiseerd>. Na de ingangsdatum kan er op meerdere locaties in het nieuwbouwproject sprake zijn van bouwoverlast (geluid, stof, afval, verkeer etc.). Huurder aanvaardt dit en Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze overlast niet kwalificeert als een gebrek aan het gehuurde in de zin van artikel 2 Algemene Bepalingen en de wet, zodat Verhuurder niet gehouden kan worden tot het verrichten van werkzaamheden of tot vergoeding van eventuele schade die Huurder lijdt ten gevolge van voornoemde bouwoverlast. Als gevolg van bouwoverlast heeft Huurder geen recht op huurvermindering en kan hij evenmin aanspraak maken op gehele of gedeeltelijke ontbinding van deze overeenkomst.

OPTIE bekende gebreken Artikel 25 Geen gebrek
Huurder is ermee bekend dat <BESCHRIJVEN WAT ER AAN HET GEHUURDE MANKEERT>.
Partijen komen overeen dat deze eigenschappen niet kwalificeren als een gebrek aan het gehuurde in de zin van artikel 2 van de Algemene Bepalingen en de wet.

Artikel 26 Toestemming onderhuur
Huurder wenst het gehuurde onder te verhuren aan partijen zoals genoemd in de inschrijvingsleidraad en programma van eisen van de aanbesteding behorend bij Raamovereenkomst (hierna te noemen: "Onderhuurder"). Verhuurder geeft hierbij toestemming aan Huurder voor onderverhuur aan Onderhuurder onder de hierna genoemde voorwaarden:

- Onderverhuur van het gehuurde komt volledig voor rekening en risico van Huurder;
- De hoofdhuurovereenkomst tussen Huurder en Verhuurder blijft onverkort van toepassing. Hieronder wordt mede begrepen dat Huurder jegens Verhuurder verantwoordelijk blijft voor nakoming van de hoofdhuurovereenkomst;
- De afspraken tussen Huurder en Onderhuurder mogen niet ten nadele strekken van de hoofdhuurovereenkomst;
- Het is Huurder niet toegestaan bij de onderhuurder een hogere huurprijs in rekening te brengen dan de prijs die is overeengekomen in de Raamovereenkomst;
- Veranderingen in de huurprijs voor de onderverhuur kunnen alleen plaatsvinden met voorafgaande schriftelijk instemming van Verhuurder;
- Verhuurder is niet aansprakelijk voor mogelijke schade aan het gehuurde of aan eigendommen van derden ten gevolge van de onderverhuur en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van de Onderhuurder en derden ter zake;
- Verhuurder is geen partij in eventuele geschillen die ontstaan tussen Huurder en Onderhuurder;
- De onderhuurovereenkomst tussen Huurder en Onderhuurder dient te eindigen op hetzelfde moment dat de hoofdhuurovereenkomst tussen Verhuurder en Huurder eindigt. Huurder is verantwoordelijk dit op de juiste manier op te nemen in de onderhuurovereenkomst. Huurder is aansprakelijk voor alle schade die Verhuurder leidt indien de onderhuurovereenkomst niet eindigt op hetzelfde moment als de hoofdhuurovereenkomst.
- <OPTIE Huurder is verplicht Onderhuurder te informeren dat in het gehuurde <asbest is verwekt> <verontreiniging aanwezig is> en deelt bij Huurder bekende informatie hierover met de Onderhuurder. einde OPTIE>

Indien Huurder in strijd met voorgenoemde voorwaarden of zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder aan een ander dan Onderhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk onderverhuurt, is Huurder het hierdoor behaalde voordeel aan Verhuurder verschuldigd, onverminderd de overige aanspraken van Verhuurder jegens Huurder.

OPTIE extra gedragsregels en/of andere verplichtingen die het huurgenot kunnen aantasten
Artikel 27 Overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdienstbaarheden, e.d.
Huurder verplicht zich jegens Verhuurder <AFHANKELIJK VAN DE INHOUD>.

CONCEPT

OPTIE fusie of splitsing Raamcontractant Artikel 28 Fusie of splitsing

28.1 In aanvulling op artikel 15 van de Algemene Bepalingen stelt Huurder een publicatie van een voornemen tot fusie of splitsing binnen twee dagen na die publicatie aan Verhuurder ter beschikking.

28.2 Indien Huurder het bepaalde in lid 1 van dit artikel en artikel 15 van de Algemene Bepalingen nalaat, verbeurt Huurder aan Verhuurder een direct opeisbare boete van <AANTAL> maal de jaarhuurprijs. Onverminderd het recht van Verhuurder op vergoeding van de werkelijke schade die door Verhuurder door de niet-nakoming wordt geleden.

OPTIE Overige kosten Artikel 29 Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies

In aanvulling op artikel 22 van de Algemene Bepalingen geldt dat ook iedere energiebelasting voor rekening van Huurder komt, ongeacht of Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen.

OPTIE Aansluitwaarde elektra Artikel 30 Aansluitwaarde

De capaciteit van de elektriciteitsaansluiting van het Gehuurde is <XX Ampère>. Het is Huurder niet toegestaan om de aansluitwaarde te (laten) verlagen. Vanwege de netcongestieproblematiek kan een opvolgend huurder namelijk mogelijk niet de huidige aansluitwaarde meer aanvragen. Daarmee neemt de verhuurbaarheid van het Gehuurde af. Indien Huurder dit verbod overtreedt, verbeurt Huurder daarom een direct opeisbare boete van <bedrag (minimaal € 50.000,-> onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding te vorderen. Schadevergoeding kan alleen gevorderd worden, indien het schadebedrag het boetebedrag overstijgt.

Artikel 31 Onderhoudsverplichting en demarcatie

Voor zover de bij de Raamovereenkomst behorende demarcatielijst afwijkt van artikel 11 van de algemene bepalingen is de demarcatie leidend wat betreft de onderhoudsverplichtingen van Huurder en Verhuurder.

Bijlagen

Onderstaande bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze Huurovereenkomst. In geval van vermeende tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze Huurovereenkomst en deze bijlagen geldt het bepaalde in deze Huurovereenkomst tenzij nadrukkelijk anders is/wordt overeengekomen door Partijen.

- plattegrond/tekening van het gehuurde
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- demarcatielijst
- meting volgens NEN 2580 (indien aanwezig)
- energielabel (indien aanwezig)
- Algemene Bepalingen
- rapport asbestinventarisatie (indien van toepassing)
- rapport milieuonderzoek (indien van toepassing)
- folder Storingen melden
- beschrijving van de voorzieningen die door Verhuurder zijn aangebracht (indien van toepassing)

CONCEPT

- tekening met gemeenschappelijke ruimten (indien van toepassing)
- tekening verbouwingsplannen (indien van toepassing)
- splitsingsreglement en/of huishoudelijk reglement (indien van toepassing)

ONDERTEKENING

Verhuurder	**Huurder**
_____	_____
Namens de burgemeester van Utrecht	
NAAM:	NAAM:
FUNCTIE:	FUNCTIE:
DATUM:	DATUM:

Afzonderlijke handtekening van Huurder 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 artikel 2.1 *en de bijlagen*.

Huurder

_____
NAAM:
FUNCTIE:
DATUM:

CONCEPT