



**Van der Kunstraat 12 (unit @)
te Den Haag**

Voor meer informatie over dit huurcontract kunt u contact opnemen met:
SQM Vastgoed
Tel: 070-3460930
E-mail: o.meelhuysen@sqm.nl

Kerngegevens huurovereenkomst

- Verhuurder : MS Invest III B.V.
- Huurder : @
- Object : Van der Kunstraat 12, 2521 BB , Den Haag (unit @)
- Huuringangsdatum : @
- Huurtermijn : @
- Verlenging : met aansluitende periode(n) van telkens @ jaar
- Opzegtermijn : 3 maanden
- Aanvangshuurprijs : EUR @,- per jaar
- BTW over huurprijs : ja/nee
- Voorschot servicekosten : € @ per maand excl. BTW
- Betaaltermijn : per maand vooruit
- Eerste huurbetaling : @
- Bankgarantie/waarborgsom : ja/nee
- Indexering : ja, jaarlijks, voor het eerst per 1 @ 2025 op basis van het "CPI-Alle Huishoudens" (2006 =100)
- Beheerder : Property Next
- Bijzondere bepalingen : zie artikel 11

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

M.S. Invest III B.V., statutair gevestigd te **(2513 GA)** 's-Gravenhage, feitelijk Vondelstraat 198, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **81525060**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **M.S. Vastgoed & Belegging B.V.**,

hierna te noemen '**verhuurder**'

EN

@, gevestigd te **(@)** 's-Gravenhage, feitelijk **@ @**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **@**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/ mevrouw **@**, zich legitimerend met een **@** paspoort met documentnummer **@**,

Hierna te noemen '**huurder**'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. Verhuurder is eigenaar van de bedrijfsruimte aan de van der Kunstraat 12 te Den Haag;**
- b. Huurder wenst deze bedrijfsruimte van verhuurder te huren;**
- c. Huurder wenst de ruimte te bestemmen als @;**
- d. Verhuurder is tevens eigenaar van de parkeerplaatsen op het parkeerdek boven de bedrijfsruimten aan de Van der Kunstraat 12 te Den Haag;**
- e. Verhuurder is bereid om gedurende de eerste 12 maanden van de huurperiode aan Huurder 1 (zegge: één) parkeerplaats om niet in gebruik te geven (incentive);**
- f. Verhuurder en huurder over de voorwaarden van de verhuur van deze bedrijfsruimte nadere afspraken hebben gemaakt die zij in deze huurovereenkomst schriftelijk wensen vast te leggen.**

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder **uitsluitend de bedrijfsruimte** (hierna genoemd 'het **gehuurde**'), gelegen aan de **van der Kunstraat 12 (2521 BB) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC nummer 3245** ter grootte van circa **@ m². Het gehuurde wordt aangeduid als "Unit @", zoals weergegeven** op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/ tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **@.**
- 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 250 kg/m².
- 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.**

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 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (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 (bijlage 3).
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Deze huurovereenkomst gaat in op @@ 2024 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van @ jaar en loopt tot en met @@ 202@.
- 3.2** Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door uitsluitend huurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van 1 jaar, derhalve tot en met @@ 202@. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 1 jaar.
- 3.3** Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een opzegtermijn van 3 (drie) maanden.
- 3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven. De opzegging door Huurder dient verzonden te worden aan zowel beheerder als Verhuurder,

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis EUR @,- (zegge: @ euro)
- 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 is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
- 4.3** Partijen verklaren 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. Tevens 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 in artikel 18 van de algemene bepalingen.
- Huurder verklaart door ondertekening van deze 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 per 1 @ voor het eerst met ingang van 1 @ 2025 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening

toegepast. Het verrekenbare voorschot bedraagt afhankelijk van de grootte van de unit per ingangsdatum € 12 respectievelijk € 14,- per m2 per jaar, exclusief BTW.

Units kleiner dan 60 m2 => € 16,73/m² per jaar excl. BTW

Units groter dan 60 m2 => € 14,73/ m² per jaar excl. BTW

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 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.~~

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van **1** kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- | | |
|--|---------|
| - De huurprijs | EUR @,- |
| - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege
Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met
de daarover verschuldigde omzetbelasting | EUR @,- |
| - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | EUR @,- |
| Totaal | EUR @,- |

(zegge: @ euro)

4.9 Met het oog op de ingangsdatum, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 @ 2024** tot en met **@ @ 2024** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **EUR @,-**.
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 @ 2024**.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 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 o.m. de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

- Verbruik stadsverwarming inclusief vastrecht;
- Algemeen en individueel elektraverbruik via tussenmeters;
- Watervverbruik inclusief vastrecht;
- Netbeheer alle nutsvoorzieningen;
- Meetdiensten;
- Schoonmaak algemene- en sanitaire ruimtes;
- Glasbewassing;
- Camerabeveiliging, beveiliging en opvolging;
- Service en onderhoud w-installaties;
- Service en onderhoud e-installaties;
- Service en onderhoud/keuring brandpreventie;
- (BMI, maandelijkse taken, bouwkundige doorvoeren, noodverlichting en blusmiddelen);
- Onderhoud (automatische) (rol)deuren;
- Periodieke inspecties;
- Legionellabeheer;
- Onderhoud dak en gevel;
- Diverse kosten klein dagelijks onderhoud;
- Groenonderhoud (inrit en parkeerdek);
- Winterdienst;
- Ongediertebestrijding;
- Administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

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.

5.3 De verhuurder verstrekt één keer per jaar de servicekostenafrekening in het opvolgende jaar. Het streven is om dit in de eerste 7 maanden van het opvolgende jaar aan te leveren.

Zekerheden

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:

Een waarborgsom betalen van EUR @,- (zegge: @ euro) ter grootte van twee (2) maanden bruto betalingsverplichting.

6.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op PropertyNext B.V.:

PropertyNext B.V.
Handelskade 68a
2288 BG Rijswijk
085-2007316
servicedesk@propertynext.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 tevens aan de verhuurder worden gezonden.

Incentive

8 Verhuurder geeft als incentive voor de huur van een bedrijfsruimte gedurende de eerste 12 maanden na huuringangsdatum het gebruiksrecht van 1 parkeerplaats op het parkeerdek aan de

Verheeskade 25. Gedurende de eerste 12 maanden na huuringangsdatum zal Verhuurder hier geen vergoeding tegenoverstellen. Indien de huurovereenkomst na 12 maanden wordt verlengd, kan huurder een afzonderlijk huurcontract met Verhuurder overeenkomen voor de huur van een parkeerplaats op het parkeerdek, waarvan de huurprijs is vastgesteld op **EUR 50,- excl. BTW** per maand (prijs vanaf 1 september 2025).

Indien blijkt dat Huurder het parkeerdek op ontoelaatbare wijze betreedt/ gebruikt/ overlast veroorzaakt en/of de tag ter beschikking stelt aan anderen dan Huurder, dan is Verhuurder gerechtigd de ingebruikgeving per direct te beëindigen. Het gebruik om niet eindigt in ieder geval 12 maanden na ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Asbest/Milieu

9.1 Aan Verhuurder is niet bekend Aan Huurder is 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.

9.2 Aan Verhuurder is niet bekend ~~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. 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.

Duurzaamheid/Green lease

10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

11

11.1 (Overheids)voorschriften en vergunningen

Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1. van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 11.1.4. en 11.1.5..

11.1.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 11.1 bedoelde vergunningen, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarde van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van huurder.

11.1.3. Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, naast de onder artikel 11.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2. van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/ worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op de grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.

11.1.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 11.1.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van verhuurder.

11.1.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 11.1.3 benoemde vergunning, ontheffing of toestemming verboden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van huurder.

11.2 Aanpassingen in- en aan het gehuurde

Alle aanpassingen in- en aan het gehuurde dienen ter goedkeuring worden overlegd aan verhuurder.

11.2.1 Huurder mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in-, aan-, op- of onder het gehuurde niets aanbrengen, veranderen of wegbreken, daaronder begrepen energieleidingen, waterleidingen en lozingen.

11.2.2 Door het vragen van toestemming verplicht huurder zich de werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit te voeren of te doen uitvoeren en daarbij te voldoen aan de ter zake door de overheid gestelde eisen inclusief het verkrijgen van de voorgeschreven vergunningen.

11.2.3 De staat van oplevering zal bij ingebruikname worden vastgelegd in een door partijen ondertekend proces verbaal van oplevering.

11.3 Einde huurovereenkomst of gebruik

Huurder zal bij wederoplevering aan het einde van de huurovereenkomst de door huurder zelf aangebrachte inrichting (inclusief eventuele wanden en apparatuur) verwijderen, tenzij verhuurder anders bepaalt. Huurder neemt hierbij in acht, dat alle leidingen en aansluitingen die het gehuurde binnenkomen juist zullen blijven functioneren. Huurder levert het gehuurde schoon en ontruimd op.

11.3.1 Indien verhuurder huurder verplicht het gehuurde terug te brengen tot een casco ruimte voorzien van een basis opleveringsniveau, zal Huurder deze ruimte voorzien van goed werkende basisfaciliteiten en voorzien van goed werkende technische installaties.

11.4 Bestemming Huurder is zelf verantwoordelijk en dient derhalve zelf zorg te dragen voor de van overheidswege benodigde vergunningen.

11.5 Vuilopslag en -afvoer

Het is huurder niet toegestaan om (brandbare) zaken zoals hout, pallets, kunststoffolie buiten het gehuurde op te slaan/ te plaatsen. Afval dient uitsluitend in het gehuurde te worden opgeslagen. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het aanbieden van afval aan de (gemeentelijke) ophaaldienst.

Grofvuil en (klein) chemisch afval dient door de huurder zelf te worden afgevoerd naar het grofvuil depot. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal verhuurder zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de verhuurder te vergoeden.

11.6 Verbodsbepalingen

Het is de huurder ten strengste verboden:

- in het gehuurde illegale activiteiten te ondernemen of te gedogen, waaronder met name- maar niet uitputtend- wordt verstaan gebruik, opslag, het verhandelen en daaraan meewerken van verdovende middelen (hard-, soft-, en overige drugs) (**zie Hennepclausule**);
- in en/of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stank verspreidende-, brandgevaarlijke- of ontplofbare zaken;
- in en/of in de directe omgeving van het gehuurde open vuur te gebruiken;
- op en/of in de directe omgeving van het gehuurde reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen;
- indien in/ bij het gehuurde een aansluiting voor elektriciteit aanwezig is, elektriciteit te gebruiken voor andere dan verlichtingsdoeleinden en de aansluiting van een close in boiler;
- in het gehuurde prostitutie te bedrijven of te gedogen:
- in het gehuurde enige vorm van kansspelen toe te laten;
- voertuigen in de hal te stallen buiten de aangegeven parkeerplaatsen op het parkeerdek;
- aan voertuigen te werken/sleutelen buiten het gehuurde;
- sloopvoertuigen of overige zaken te stallen buiten of voor het gehuurde;
- iedere andere wijze van bedrijfsvoering die in strijd is met hetgeen een goed huurder betaamt.

Indien huurder een van deze verbodsbepalingen overtreedt, dan is Huurder aan Verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 250 euro per dag, voor iedere dag (een deel van een dag wordt als hele dag gerekend) dat de overtreding voortduurt. E.e.a. zonder dat rechtelijke tussenkomst benodigd is. Deze boete is niet voor matiging vatbaar.

Het voorgaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om op grond van overtreding van deze verbodsbepaling tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en volledige schadevergoeding te vorderen, de kosten van ontruiming en wederverhuur daaronder begrepen.

11.6.1 Hennepclausule

Huurder staat er jegens de verhuurder uitdrukkelijk voor in dat: in het gehuurde geen handel in verdovende middelen en/of (soft)drugs zal plaatsvinden en dat er geen middelen, als bedoeld in artikel 2 van de Opiumwet, of stoffen die alleen op recept van een arts mogen worden afgegeven, zullen worden gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, verwerkt, afgeleverd, verstrekt of vervaardigd dan wel aanwezig zijn. Ook het (doen) verrichten van andere activiteiten in het gehuurde, die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, is niet toegestaan. Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen zijn na overleg met huurder gerechtigd het gehuurde twee maal per jaar op werkdagen tussen 08.00 uur en 17:30 uur te betreden voor controle op naleving van het in artikel 1.2 omschreven gebruik. Overtreding van deze hennepclausule zal leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst, waarbij verhuurder door huurder volledig schadeloos zal worden gesteld. Deze schadeloosstelling bevat onder meer, doch is niet beperkt tot de huurdering over de resterende looptijd van de huurovereenkomst, kosten van ontruiming en wederverhuur.

11.6.2 Verbod op onderhuur Het is huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

Bij iedere overtreding van deze verbodsbepalingen verbeurt huurder een direct opeisbare boete aan verhuurder ad € 1.000,00 per overtreding en per dag dat de overtreding voortduurt, zonder dat daarbij rechtelijke tussenkomst vereist is. Deze boete is niet voor matiging vatbaar. Het voorgaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om op grond van overtreding van deze verbodsbepaling tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en volledige schadevergoeding te vorderen, de kosten van ontruiming en wederverhuur daaronder begrepen.

11.6.3 Verbod op gebruik gemeenschappelijke installaties Het is huurder verboden gemeenschappelijke installaties te gebruiken op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen voor welk doel ook van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.

11.7 Toegang tot het gehuurde Huurder heeft 7 dagen per week, 24 uur per dag toegang tot het gehuurde door middel van een zogenaamde “**Tag**” welke toegang geeft tot de ingang van Workboxx Den Haag aan de van der Kunstraat 12 en het parkeerdek aan de Verheeskade 25.

Huurder betaalt voor deze “Tag” een waarborgsom van **EUR 50,-**. Bij verlies of diefstal is Huurder aansprakelijk voor de kosten van vervanging.

Het is huurder niet toegestaan om het bedrijfsgebouw te betreden voor andere doeleinden dan het uitvoeren van de bedrijfsdoelstellingen. Het is uitsluitend Huurder toegestaan met zijn/haar (bedrijfs)auto in-/ uit te laden in het bedrijfsgebouw. Het is niet toegestaan om in het bedrijfsgebouw langer dan 15 minuten te parkeren/ stil te staan. Indien Huurder of zijn/ haar bezoekers deze verbodsbepaling overtreedt, dan is Huurder aan Verhuurder een boete verschuldigd van EUR 100,- per dag, per vervoersmiddel. Deze boete is onmiddellijk opeisbaar.

11.8 Opleveringsniveau De bedrijfsruimte wordt (casco+) opgeleverd, dat wil zeggen het gehuurde is voorzien van gecoate vloeren, wastafel en verlichting, een en ander genoegzaam aan partijen bekend. Er zal een proces-verbaal van oplevering voor het gehuurde worden opgesteld per datum huuringang.

De bedrijfsruimte is opgeleverd met overheaddeur met loopdeur, wandcontactdoos, wasbak met koudwater aansluiting en kraan alsmede een afgedopte leiding t.b.v. de aansluiting van warm water d.m.v. een close in boiler. Onderhoud, herstel, vervanging en reparatie van de hiervoor genoemde onderdelen zijn voor rekening en risico van huurder.

11.9 Ingebruikgeving

Nadat deze huurovereenkomst door zowel huurder als door verhuurder is ondertekend, de waarborgsom als bedoeld in artikel 6 door huurder is overhandigd aan verhuurder en de eerste huurbetaling door verhuurder is ontvangen, zal het gehuurde aan huurder worden opgeleverd doch niet eerder dan per de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Schade en aansprakelijkheid

11.10 Indien in en/of in de directe omgeving van de gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, dient huurder verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen en voor zover mogelijk passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde.

11.10.1 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.

11.10.2 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd vanwege gedragingen of nalatigheden van huurder.

11.10.3 Huurder is gehouden tot het afsluiten en instandhouden van een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

11.11 Automatische incasso

De huurprijs dient maandelijks bij automatische incasso voldaan te worden. Door ondertekening van het machtigingsformulier geeft u toestemming aan verhuurder/ beheerder om de maandelijkse bruto huurprijs (kale huurprijs + voorschot servicekosten + BTW) van de door u gehuurde ruimte van uw rekening af te schrijven. Huurder geeft verhuurder/beheerder toestemming om jaarlijks het incassobedrag (totale huurprijs) te verhogen met het landelijk vastgestelde inflatiepercentage/ indexering conform contract. Hiervan wordt u tevens schriftelijk op de hoogte gesteld. U geeft toestemming aan verhuurder/ beheerder om deze nieuwe huurprijs van uw rekening af te schrijven. Indien verhuurder/ beheerder het bedrag niet kan incasseren vanwege bijvoorbeeld een te laag saldo op de rekening zal zij u een rappel sturen. Alle kosten voortvloeiend uit het niet kunnen incasseren van de huur zullen u in rekening gebracht worden conform contract en wettelijke regeling. De huurprijs dient maandelijks op de 28e dag van de betreffende maand voldaan te worden (huur wordt vooruitbetaald). Bij niet- tijdige betaling van de huurprijs zal de verhuurder/beheerder voor ieder verzonden rappel € 30,- aan administratiekosten in rekening brengen.

11.12 Pandemie clausule

Partijen spreken af dat eventueel verminderd huurgenoet ten gevolge van overheidsmaatregelen ter afwendig of bestrijding van een pandemie niet als een gebrek aan het gehuurde kwalificeert. De omstandigheid dat sprake is of kan zijn van een pandemie en/of dat zulks gevolgen kan hebben voor de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde hebben partijen meegenomen in de afwegingen bij het aangaan van deze huurovereenkomst. Een pandemie, daarmee samenhangende overheidsmaatregelen etc. zijn voor partijen dus niet onvoorzien en kwalificeren daarmee niet als onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW. Een pandemie, daarmee samenhangende overheidsmaatregelen etc. zijn derhalve omstandigheden die in het kader van deze huurovereenkomst voor risico van de huurder komen.

11.13 Huishoudelijk Reglement

Op deze huurovereenkomst is het Huishoudelijk Reglement van toepassing. Huurder verklaart dit reglement te hebben ontvangen en zich aan de regels te conformeren.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 3-voud

plaats

datum

plaats

datum

M.S. Invest III B.V.

Namens deze,

@

.....
M.S. Sardar

.....
@

Bijlagen:

- ☒ plattegrond/ tekening van het gehuurde.
- ☐ proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- ☒ algemene bepalingen.
- ☒ uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- ☒ kopie rechtsgeldig legitimatiebewijs vertegenwoordiger Huurder.

[x] huishoudelijk reglement.

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.

@

namens deze,

.....
@