

Bijzondere bepalingen bij huurovereenkomst atelier/werkruimte Kunststad/NDSM-loods

- 1.** Huurder is verplicht de casco opgeleverde bedrijfsruimte zoals beschreven onder 1.1 af te bouwen conform de daarvoor vastgestelde afbouwnormen, zoals neergelegd in het document 'Normen afbouw Kunststad', welk document integraal onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst. De afbouw moet 3 maanden na het aangaan van de huurovereenkomst door huurder zijn afgerond en door verhuurder zijn goedgekeurd. Als huurder de afbouw niet volgens de afspraken en op de afgesproken datum heeft afgerond, dan zal verhuurder de afbouw zelf (laten) voltooien op kosten van de huurder.
- 2.** Bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst ontvangt huurder een vergoeding voor de gerealiseerde afbouw van de opvolgende huurder. De waarde van de afbouwkosten worden vastgesteld door een onafhankelijke taxateur, met een maximum van € 120,00 per m2 gehuurd grondoppervlak. De kosten van het taxatierapport zijn voor rekening van huurder. De conform deze bepaling vastgestelde afbouwkosten worden door de opvolgende huurder vergoed, volgens het navolgende vergoedingsschema. Bij beëindiging van het huurcontract gedurende het eerste jaar na de ingangsdatum van het huurcontract, wordt 80 procent van de afbouwkosten vergoed, bij beëindiging in het tweede jaar, wordt 60 procent van de afbouwkosten vergoed, bij beëindiging in het derde jaar wordt 40 procent vergoed, bij beëindiging in het vierde jaar wordt 20 procent vergoed. Verhuurder verplicht zich om in het huurcontract met een opvolgende huurder deze overnameverplichting op te nemen, met de voorwaarde dat het overeengekomen bedrag vóór of op de datum van ondertekening van het huurcontract moet zijn voldaan. Verhuurder verplicht zich om het overnamebedrag direct na ontvangst uit te betalen aan de vertrekkende huurder.
- 3.** Huurder is verplicht lid van de Huurdersvereniging NDSM-terrein, hierna te noemen 'Huurdersvereniging'. De contributie wordt vastgesteld door het bestuur van de Huurdersvereniging en jaarlijks gefactureerd door verhuurder.
- 4.** Huurders moeten blijvend voldoen aan de criteria van BroedplaatsAmsterdam en Stichting Kinetisch Noord.
- 5.** In afwijking van het onder 10.1.1. algemene bepalingen gestelde, omtrent oplevering van het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, komen huurder en verhuurder het volgende overeen. Huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst geheel ontruimd aan verhuurder op te leveren. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht, te verwijderen, met uitzondering van zaken die zodanig verbonden zijn met het gehuurde dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken. Bij het einde van de huurovereenkomst verkrijgt verhuurder de eigendom van alle zaken die duurzaam met het gehuurde verenigd zijn en die zonder beschadiging van betekenis niet kunnen worden afgescheiden.
- 6.** Het is huurder toegestaan om een deel van het gehuurde tijdelijk, op projectbasis, voor een periode van maximaal zes maanden aan een derde in gebruik te geven, waarbij alle voorwaarden van deze overeenkomst en de bijlagen, voor zover toepasbaar, dienen te gelden. De overeengekomen huurprijs tussen huurder en onderhuurder mag niet hoger zijn dan de tussen verhuurder en huurder geldende huurprijs. Huurder informeert verhuurder tijdig over eventuele onderhuurders en hun activiteiten.
- 7.** Huurder verplicht zich om met derden geen langer lopende overeenkomsten af te sluiten dan tegen de einddatum die in de huurovereenkomst met huurder is overeengekomen. Huurder zal aan verhuurder een direct opeisbare boete voldoen van € 5.000,00 als op de einddatum van de overeenkomst de onderhuurovereenkomst niet is beëindigd.
- 8.** Huurder zal aan verhuurder een direct opeisbare boete voldoen van € 5.000,00 als op de einddatum van de overeenkomst de gehuurde ruimte niet leeg aan verhuurder wordt opgeleverd.
- 9.** Huurder is verplicht een WA- dan wel bedrijfsWA-verzekering af te sluiten en verhuurder een kopie van de polis te geven.
- 10.** Verhuurder en huurder hebben onderling afspraken gemaakt over het onderhoud en beheer van het gehuurde. Deze afspraken, zoals neergelegd in het document 'Afspraken onderhoud en beheer Kunststad' maken deel uit van de huurovereenkomst. Voor het overige zijn de algemene bepalingen van toepassing. Onderhoud, herstel en/of vervanging van die onderdelen van het gehuurde waarvan is overeengekomen dat huurder deze voor zijn rekening neemt, zijn geen gebreken in de zin van art. 7:204 lid 2 BW en deze overeenkomst. Huurder zal zelf zorgdragen voor onderhoud, herstel en reparatie van de onderdelen,

genoemd in het document 'Afspraken onderhoud en beheer Kunststad'. Onderhoud, herstel en/of vervanging van die onderdelen van het gehuurde waarvan is overeengekomen dat het stadsdeel Amsterdam-Noord deze voor zijn rekening neemt, zijn slechts gebreken in de zin van art. 7:204 lid 2 BW en deze overeenkomst indien en tot zover stadsdeel Amsterdam-Noord jegens verhuurder tot onderhoud, herstel en/of vervanging gehouden blijkt te zijn. De aanspraken van huurder jegens de verhuurder kunnen nooit verder reiken dan die van verhuurder jegens de eigenaresse.

11. Voor het gebruik van de Kunststad, de NDSM-loods en de buitenruimte stelt verhuurder, in samenwerking met de Huurdersvereniging, nadere regels op.

12. Huurder is bekend met de doelstellingen van verhuurder ten aanzien van de ontwikkeling van de NDSM-werf als centrum voor subcultuur. Vanuit die bekendheid is huurder bereid om mee te werken aan de programmering van de NDSM-loods en de Internationale Theaterwerkplaats in de Oostvleugel en aan open dagen en het houden van werkateliers en dergelijke. Verhuurder maakt op dit punt, in samenwerking met de Huurdersvereniging, nog nadere afspraken. Verhuurder en Huurdersvereniging maken ook nog nadere afspraken over de manier waarop de Huurdersvereniging inspraak krijgt in het beleid van verhuurder ten aanzien van de verdere ontwikkeling van de NDSM-werf.

13. Huurder is bekend met het feit dat in de komende jaren in de NDSM-loods nog bouw- en verbouwings-werkzaamheden zullen plaatsvinden. Huurder zal overlast die deze werkzaamheden met zich mee zullen brengen, accepteren. Dit levert geen gebrek op in de zin van art. 7:204 lid 2 BW en deze overeenkomst.

14. Huurder is bekend met het feit dat de NDSM-loods gebruikt zal worden door theatermakers, beeldend kunstenaars en ambachtslieden en dat zich allerlei activiteiten in de loods zullen afspelen waaronder theatervoorstellingen, muziekproducties en jongerenactiviteiten en dat de loods beschikt over een skatebaan. Deze activiteiten zullen een zekere mate van lawaai en overlast met zich meebrengen. Dit levert geen gebrek op in de zin van art. 7:204 lid 2 BW en deze overeenkomst.

15. Indien huurder meer geluid produceert dan gemiddeld acceptabel is, dan moet hij er voor zorgen dat zijn werkruimte/atelier naar behoren wordt geïsoleerd. Dit is ter beoordeling van de Huurdersvereniging. Deze verplichting laat de normen die aan de milieuvergunning kunnen worden verbonden onverlet.

16. Huurder is bekend met het gegeven dat verhuurder nog niet beschikt over een milieuvergunning en een gebruiksvergunning voor de NDSM-loods. Het niet (tijdig) verkrijgen van deze vergunningen levert geen gebrek op in de zin van art. 7:204 lid 2 BW en deze overeenkomst. In het geval de hal vanwege het ontbreken van vergunningen (buiten de invloedssfeer van de huurder) gesloten wordt en de huurder daarom het door hem gehuurde feitelijk of juridisch in het geheel niet meer kan gebruiken, is over de periode dat het gehuurde niet kan worden gebruikt geen huur verschuldigd.