

Indeplaatsstellingsakte

**De Deel 1
te Emmeloord**

Huurder: Solarwinds MSP Technology B.V.

In-de-plaatsstellingsakte

De ondergetekenden:

1. **Solarwinds MSP Technology B.V.**, gevestigd De Deel 1, 2e etage, 8302 EJ Emmeloord, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nr. 32136063, omzetbelastingnr. NL819532782B01, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijke bestuurders:
De heer **John David Owens**, geboren op 07-07-1971 te Cork, Ireland
De heer **James Barton Kalsu**, geboren op 18-04-1967 te Texas, United States of America
De heer **Jason Wallace Bliss**, geboren op 21-05-1974 te Texas, United States of America,

verder te noemen: "oude huurder";
2. De besloten vennootschap **N-able Acquisition Company B.V.**, statutair gevestigd te Almere, feitelijk gevestigd Prins Bernhardlaan 200, 1097 JB Amsterdam in deze vertegenwoordigd door **N-Able Solutions Ltd**, feitelijk gevestigd 1 Fetter Lane, c/o Legalinx Limited, EC4A 1 BR Londen, Verenigd Koninkrijk, ingeschreven in Companies Registration Office, Cardiff, Verenigd Koninkrijk, onder nr 10165370, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
De heer **John David Owens**, geboren op 07-07-1971 te Cork, Ireland (Paspoort PW4861152)
De heer **Hendrik Jan Witsenburg**, geboren 24-03-1974 te Enschede (Paspoort NVCC0B072) ;

hierna te noemen: * (naam "nieuwe huurder")
3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Nunspeetse Onroerend Goed Maatschappij (N.O.M. B.V.)**, statutair gevestigd te Nunspeet, feitelijk gevestigd te Laan 27, 8071 JG Nunspeet, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63730359 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Schootbrugge Holding B.V.** statutair gevestigd te Doornspijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 61851892, op haar beurt vertegenwoordigd door de heer **Harmen Frens**, geb. 01-01-1962,

hierna te noemen: * (naam "verhuurder")

in aanmerking nemende

- dat oude huurder van verhuurder heeft gehuurd de bedrijfsruimte van **ca. 199 m² op tweede verdieping gelegen aan De Deel 1 te Emmeloord**, blijkens een onderhandse akte d.d. 10-06-2019, welke overeenkomst aan partijen genoegzaam bekend is, zodat hiernaar korthedshalve wordt verwezen;
- dat oude huurder aan nieuwe huurder wenst over te dragen alle aanspraken, rechten en verplichtingen welke voor oude huurder voortvloeien uit de in voormelde onderhandse akte vervatte overeenkomst, hierna verder te noemen *de overeenkomst*;
- Nieuwe huurder en verhuurder aanvullende afspraken hebben gemaakt op basis waarvan de indeplaatsstelling kan plaatsvinden, welke onderstaand bij de overeengekomen zaken zijn benoemd.
- dat verhuurder heeft verklaard akkoord te kunnen gaan met de overdracht door oude huurder aan nieuwe huurder van de aanspraken, rechten en verplichtingen die oude huurder

Parafen oude huurder

Owens

Parafen nieuwe huurder



Owens

Paraaf verhuurder

jegens verhuurder heeft uit hoofde van de overeenkomst, mits aan de hierna gestelde voorwaarden is voldaan;

zijn als volgt overeengekomen:

1. Oude huurder draagt bij deze over aan nieuwe huurder welke laatstgenoemde verklaart van eerstgenoemde te aanvaarden alle aanspraken, rechten en verplichtingen welke voor huurder 1 voortvloeien uit de overeenkomst.
2. De overdracht als bedoeld in artikel 1 wordt door partijen geacht te zijn geschied per **01-01-2021** zodat nieuwe huurder met ingang van die datum als huurder van voormelde kantoorruimte in de plaats zal zijn getreden van oude huurder zullende mitsdien nieuwe huurder per **01-01-2021** jegens verhuurder alle aanspraken en rechten uit de overeenkomst kunnen doen gelden, waartegenover nieuwe huurder verklaart alle verplichtingen daaruit voortvloeiende jegens verhuurder onverminderd en ongewijzigd stipt en getrouw te zullen nakomen.

Voorzover deze verplichtingen betrekking hebben op hetgeen verhuurder krachtens het bepaalde in artikel 12 van de overeenkomst gerechtigd is aan de huurder door te berekenen over het ten tijde van de overdracht lopende servicekostenjaar verbindt nieuwe huurder zich jegens verhuurder tot betaling van al hetgeen deze hem na het tijdstip van overdracht terzake zal factureren, onverschillig of enig gedeelte van de gefactureerde kosten betrekking zou (kunnen) hebben op het ten tijde van de overdracht verstreken gedeelte van het exploitatiejaar.
3. Nieuwe huurder stemt ermede in dat verhuurder mede namens haar bij de Inspecteur der Omzetbelasting een verzoek indient om ontheffing van de vrijstelling wegens verhuur van onroerend goed als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter b sub 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat over de huurprijs en bijkomende kosten omzetbelasting in rekening zal worden gebracht.
4. De nieuwe huurder van de huurovereenkomst **N-able Acquisition Company B.V.** neemt ex artikel 7:226 BW alle rechten en verplichtingen over die tussen de oorspronkelijke huurder **Solarwinds MSP Technology B.V.** en de verhuurder bestonden.
5. Uiterlijk op de datum van overdracht zal oude huurder aan alle verplichtingen voor hem voortvloeiende uit de huurovereenkomst hebben voldaan. Mocht oude huurder op de dag der overdracht nog enig bedrag aan verhuurder verschuldigd zijn, dan zal verrekening van het saldo met de bij de aanvang van de huur gestelde bankgarantie ten bedrage van (EUR 4.051,04) plaatsvinden, onverminderd de gehoudenheid van oude huurder om al het door hem verschuldigde aan verhuurder te voldoen.
Indien oude huurder op de dag ter overdracht aan alle verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst zal hebben voldaan, zal de eventueel afgegeven bankgarantie door verhuurder of diens vertegenwoordiger onverwijld worden geretourneerd.
6. Nieuwe huurder accepteert het gehuurde in de staat waarin de ruimten destijds aan oude huurder zijn opgeleverd en erkent zijn verplichting om bij expiratie van de vigerende huurovereenkomst het gehuurde in dezelfde staat op te leveren als waarin oude huurder bij aanvang van zijn huurovereenkomst deze heeft ontvangen.
7. Nieuwe huurder kiest bij voortduring domicilie in het gehuurde.

Parafen oude huurder

Owens

Parafen nieuwe huurder

 Owens

Paraaf verhuurder

8. De onder 4 en 5 gestelde voorwaarden gelden als opschortende voorwaarden voor het tot stand komen van deze overeenkomst.

9. Bijzondere bepalingen

9.1 **Opteren voor belaste verhuur**

9.1.1: Voor het geval is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij de wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van BTW, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.

9.1.2: Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst. Het gestelde in artikel 5.3 van de huurovereenkomst wordt hierbij derhalve buiten toepassing verklaard.

9.1.3: Voor of uiterlijk bij de ondertekening van deze huurovereenkomst overlegt huurder aan verhuurder een door huurder ingevulde en ondertekende verklaring, overeenkomstig een door verhuurder aan huurder ter beschikking gesteld model, waaruit blijkt dat huurder het gehuurde gebruikt of laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op de voet van artikel 15 van de Wet Omzetbelasting 1968.

9.1.4: Huurder verklaart hierbij dat zijn boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

9.1.5: a. Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van BTW en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs exclusief BTW, als een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) een zodanig bedrag verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

- I : De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare BTW op de exploitatie van het gehuurde of investeringen daarin.
- II : De BTW die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
- III : Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

9.1.5: b. Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), na het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel door die beëindiging wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in I onder 9.1.5 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

9.1.6: Het in II onder 9.1.5 sub a gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de

Parafen oude huurder

Owens

Parafen nieuwe huurder

OWENS Owens

Paraaf verhuurder

onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting terzake van het gehuurde is verstreken.

9.1.7: Het onder 9.1.5 gestelde is eveneens van toepassing indien huurder bij het sluiten van de huurovereenkomst geen "BTW-verklaring", als bedoeld onder 9.3, invult, ondertekent en aan verhuurder heeft verstrekt.

9.1.8: Wanneer zich een situatie als bedoeld onder 9.1.5 voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld onder 9.1.5, zulks met uitzondering van de bij voorbaat vastgestelde schade als bedoeld in I onder 9.1.5 sub a. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

9.1.9: Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven onder 1, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.

9.1.10: Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting tot ingebruikname als bedoeld onder 9.1.3 of onder 9.1.9 en/of niet voldoet aan de verplichting als bedoeld onder 9.1.12, of achteraf blijkt dat hij van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor, naar achteraf blijkt, ten onrechte BTW over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige terzake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde BTW vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade.

Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de onder 9.1.5 weergegeven regeling. De extra schade die door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

9.1.11: Het onder 9.1.5, 9.1.8 en 9.1.10 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

9.1.12: Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst terzake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin hij het gehuurde is gaan huren.

Kadastrale aanduiding gehuurde:

Het gehuurde heeft de onderstaande kadastrale aanduiding:

Plaats: **Emmeloord, Gem. Noordoostpolder, Sectie: AZ, Nummer(s): 4828, 716 en 591**

Ingangsdatum BTW-belaste verhuur:

Parafen oude huurder

Owens

Parafen nieuwe huurder

OWENS

Paraaf verhuurder

aldus opgemaakt en ondertekend te respectievelijk vestigingsplaatsen,

te Nunspeet

Datum
verhuurder

te Cork

16/03/2021
oude huurder

te Amsterdam
16/03/2021
nieuwe huurder

.....
(naam)

David Owens
(naam)

Signature
(naam)
David Owens ~~David Owens~~

correct → David Owens

(naam)

David Owens

David Owens

(naam)

Hendrik-Jan Witsenburg

Parafen oude huurder

Owens

Parafen nieuwe huurder

David Owens Owens

Paraaf verhuurder