

Huishoudelijk Reglement Winkelcentrum Banne Centrum

Eigenaren en de ondernemers die op winkelcentrum Banne Centrum te Amsterdam-Noord een winkel, horeca, sportfaciliteit, sociale en/of culturele activiteit, bibliotheek of welke activiteit dan ook (gaan) exploiteren, hierna te noemen “ondernemers” nemen in aanmerking dat:

- winkelcentrum Banne Centrum te Amsterdam-Noord, verder te noemen: het Winkelcentrum een winkelcentrum is waar ondernemers een winkel kunnen exploiteren; alleen op de daartoe bestemd locaties kan horeca, sport of bibliotheek geëxploiteerd worden;
- de ondernemers de onderlinge verhoudingen nader willen uitwerken, waarbij het gaat om de verhouding tussen de verhuurder en de ondernemer alsmede om de verhoudingen tussen de individuele ondernemers onderling;
- de winkeliersvereniging (de “WV” ; zie artikel 14) is door het bestuur van de Vereniging van Eigenaars van het winkelcentrum (hierna “de VVE”) gemachtigd te beslissen over de dagelijkse gang van zaken in het winkelcentrum, welke niet tot de taken van de VVE behoren; de ondernemers betalen jaarlijks vast te stellen bijdrage aan de WV;
- dit plaatsvindt door regels in dit reglement vast te leggen, welke hoofdzakelijk verband houden met het gebruik van de bedrijfsruimten en de gemeenschappelijke ruimten van het winkelcentrum, een en ander naast hetgeen op basis van de met de ondernemer afgesloten huurovereenkomst, wetgeving of andere afspraken /voorschriften geldt, dit alles ter bevordering van een veilig, schoon en efficiënt winkelcentrum;
- onder "bedrijfsruimte" wordt in dit reglement verstaan de winkelruimte, of ruimte voor horeca, sport, cultuur of dienstverlening, die de ondernemer huurt en/of exploiteert en waar deze exclusief - dus met uitsluiting van anderen - bevoegd is gebruik van te maken; met de "gemeenschappelijke ruimten" worden de ruimten binnen het winkelcentrum bedoeld die niet exclusief door één bepaalde ondernemer of uitsluitend door verhuurder gebruikt mogen worden;
- de regels in dit reglement ertoe moeten leiden dat partijen met elkaar omgaan op een wijze die het winkelcentrum als geheel ten goede komt;
- alle ondernemers zijn tevens lid van de Winkeliersvereniging (artikel 14)
- de VVE kan besluiten om een derde, een beheerder, te belasten met bepaalde beheeractiviteiten ten aanzien van het winkelcentrum (hierna te noemen “de beheerder”);

Partijen verplichten zich om zich te houden aan de volgende voorwaarden:

Artikel 1 Bindende kracht en wijziging reglement

Lid 1 Binding aan reglement en lidmaatschap van de Winkeliersvereniging

Dit reglement is bindend voor partijen. Zij zijn gehouden om ervoor zorg te dragen dat ook alle natuurlijke personen, rechtspersonen en overige bedrijven /instellingen en dergelijke die door hen zijn of worden ingeschakeld of voor of namens hen handelen de in dit reglement opgenomen regels in acht nemen. Hetzelfde geldt ten aanzien van bezoekers en klanten, waarbij geldt dat de ondernemer verantwoordelijk is voor de naleving van de hiervoor bedoelde regels door de klanten die aanwezig zijn in de bedrijfsruimte waarin hij zijn bedrijf exploiteert. Indien ondernemer de bedrijfsruimte door een derde laat gebruiken, is ook deze derde aan dit reglement gebonden. In een (huur) overeenkomst kan niet afgeweken worden van dit reglement. Om deze binding formeel te bewerkstelligen is de ondernemer/verhuurder verplicht de hiervoor bedoelde derde en de huurder schriftelijk te laten verklaren dat deze derde zich aan de in dit reglement opgenomen regels zal houden. Door middel van deze verklaring zijn alle ondernemers, daaronder begrepen huurders, tevens lid van de

Winkeliersvereniging. Dit reglement is tevens het huishoudelijk reglement van de Winkeliersvereniging.

Lid 2 Wijziging reglement door WV

Dit reglement kan door de WV worden gewijzigd en aan die wijzigingen is de ondernemer gebonden. Van de wijzigingen worden partijen tijdig en schriftelijk op de hoogte gesteld. De wijzigingen worden ter goedkeuring aan de VVE voorgelegd indien de wijzigingen betrekking hebben op taken en bevoegdheden van de VVE.

Lid 3 Gebondenheid huurders

Eigenaren die een bedrijfsruimte verhuren zijn verplicht met de huurder overeen te komen dat deze is gebonden aan dit reglement en verplicht lid zijn van de WV (artikel 14), zulks op straffe van een boete van € 50.000.

Artikel 2 Doorgeven gegevens voor verlenen toestemming /medewerking

De ondernemer is gehouden om aan de WV zijn naam, adres, e-mailadres en het telefoonnummer door te geven, alsmede dezelfde gegevens van een persoon (of personen) die in noodgevallen namens ondernemer op kan treden indien ondernemer op dat moment niet bereikbaar is en de WV toestemming dan wel de medewerking van de ondernemer nodig heeft. Wijzigingen omtrent de in de vorige zin bedoelde gegevens dient ondernemer tijdig aan WV door te geven.

Artikel 3 Openingstijden

Lid 1 Tijden

Algemeen

Alle ondernemers zijn gebonden aan het bepaalde in de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke Winkeltijdenverordening.

Vakanties

Maximaal 2 weken / jaar dicht (aaneengesloten)

Minimale winkelopeningsuren per dag:

maandag	:	13.00 uur tot 19.00 uur
dinsdag	:	09.00 uur tot 19.00 uur
woensdag	:	09.00 uur tot 19.00 uur
donderdag	:	09.00 uur tot 19.00 uur
vrijdag	:	09.00 uur tot 19.00 uur
zaterdag	:	09.00 uur tot 17.00 uur

Horeca openingsuren

Minimaal	:	10.00 uur tot 19.00 uur
Maximaal	:	09.00 uur tot 01.00 uur

De maximale openingstijden voor winkelruimte zijn vanaf 08.00 uur (m.u.v. zondag) tot 21.00 uur; zondag van 12.00 tot 18.00 uur. Het winkelcentrum wordt dan afgesloten tot de volgende ochtend 07.30 uur. De WV kan na consultatie van de leden besluiten het winkelcentrum op zondag te openen, indien wettelijk toegestaan.

Lid 2 Wijziging/Vrijstelling

In het belang van alle partijen in het winkelcentrum zijn deze openingstijden vastgesteld. Deze openingstijden kunnen gewijzigd worden indien de Gemeente Amsterdam andere openingstijden oplegt of indien andere openingstijden mogelijk zijn ingevolge de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke Winkeltijdenverordening. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid voor collectieve aanpassing door de WV door middel van een besluit met gekwalificeerde meerderheid in een vergadering van de WV.

Per winkelier is een individuele keuze mogelijk om de winkel één ochtend in de week te sluiten, in overleg met de WV. Daarnaast maximaal 5 uur afwijking per week na schriftelijke toestemming van de WV.

Bijzondere uitzonderingen boven de 5 uur dienen ook de goedkeuring van de WV te hebben. De in lid 1 weergegeven openingstijden worden gewijzigd indien dat van overheidswege wordt verlangd/opgelegd dan wel indien de WV van het winkelcentrum andere openingstijden voorstelt (en deze niet in strijd zijn met enig overheidsvoorschrift).

Lid 3 Kosten i.v.m. wijziging

Kosten welke het gevolg zijn van individuele vrijstelling of veroorzaakt door de individuele situatie of afwijking van dit reglement ten behoeve van een ondernemer, worden door de WV doorbelast aan de betreffende ondernemer.

Lid 4 Overtreding

Overtreding van het bepaalde in dit artikel wordt bestraft door de WV gesanctioneerd met een boete van € 750,00. Indien de niet nakoming /naleving voort blijft duren, bedraagt de boete € 750,00 per dag dat de niet nakoming /naleving voortduurt. De boete dient te worden voldaan aan de WV en komt, na aftrek van kosten geheel aan deze ten goede. Indien een ondernemer zich binnen twaalf maanden opnieuw schuldig maakt aan het niet nakomen /niet naleven van de in de eerste zin bedoelde regels zal de boete worden verdubbeld.

Artikel 4: Gebruik van de gemeenschappelijke delen

Lid 1 Algemeen gebruik gemeenschappelijke ruimten

De gemeenschappelijke gedeelten van het winkelcentrum mogen uitsluitend worden gebruikt conform hun bestemming, dat wil zeggen als vrije doorgang voor met name het winkelende publiek. In het winkelcentrum mag niet gerookt worden. Uitstalling, terras, reclamezuilen winkelwagens, borden en flyers zijn niet toegestaan.

Lid 2 Activiteiten in gemeenschappelijke ruimten

In afwijking op het bepaalde in lid 1 is het bestuur van de WV bevoegd om delen van het winkelcentrum ter beschikking te stellen aan groeperingen, rechtspersonen, instellingen, natuurlijke personen, reclame derden, et cetera, teneinde bijvoorbeeld producten en diensten al dan niet tegen betaling aan te bieden, dit met de bedoeling om de reguliere commerciële activiteiten op het winkelcentrum te bevorderen /stimuleren. Hetzelfde geldt ten aanzien van andersoortige promotie- en animatieactiviteiten. Deze activiteiten zullen tijdelijk plaatsvinden op de gemeenschappelijke ruimten van het winkelcentrum en de partijen zullen daar tijdig door de WV over worden geïnformeerd.

Lid 3 Reclame door ondernemer / verhuurder

Reclame en naamsaanduiding aan de buitenzijde van de bedrijfsruimten – dus zichtbaar in de gemeenschappelijke ruimten - dient aangebracht te worden in de daartoe bestemde plaats aan de gevel van de bedrijfsruimte in overeenstemming met de presentatiecriteria vastgelegd in het “reclamereglement” dat voor het winkelcentrum geldt en waarvan partijen verklaren een exemplaar te hebben ontvangen. De VVE is bevoegd om van die criteria af te wijken indien er bijzondere activiteiten op het winkelcentrum worden ontplooid als bedoeld in lid 2.

Lid 4 Reclame en decoratie door WV

De WV is bevoegd om reclame en decoratie aan te (laten) brengen in de gemeenschappelijke ruimten. De WV kan daarvoor een vergoeding verlangen welke, na aftrek van de gemaakte kosten, in zijn volledigheid aan de WV ten goede komt. De reclame moet uiteraard bevorderend zijn en niet concurrerend voor aanwezige partijen in het winkelcentrum, en dient te voldoen aan het reclamereglement.

Lid 5 Meldingsplicht

Technische en /of bouwkundige mankementen die zich voordoen in of aan de gemeenschappelijke ruimten dient de ondernemer terstond te melden aan de beheerder.

Lid 6 Betreden winkelcentrum buiten openingstijden

Het winkelcentrum is buiten openingstijden toegankelijk voor ondernemers via de parkeergarage (en eventueel nader bekend te maken route)

Voorts is bevoorrading mogelijk met inachtneming van het laad- en losschema (artikel 11) en schoonmaak werkzaamheden (zie artikel 8).

Artikel 5: Exploitatie bedrijf met oog op commercieel welvaren

Lid 1 Commercieel algemeen belang

De ondernemers zijn gehouden om alle nodige maatregelen te treffen en te dulden welke een positieve uitwerking hebben op het commerciële welvaren en de reputatie van het winkelcentrum. De WV streeft naar een veilig, schoon en efficiënt winkelcentrum. Activiteiten en handelingen die de reguliere commerciële activiteiten op het winkelcentrum kunnen verstoren zijn verboden. In verband met het vorenstaande zijn onder meer openbare markten, colportage, openbare toespraken, het uitdelen of anderszins verspreiden van pamfletten en reclamemateriaal, anders dan met toestemming van de winkeliersvereniging, niet toegestaan.

Lid 2 Verkoopstelsel en uitverkoop

Het is, mede gezien het bepaalde in het vorige lid, ondernemer verboden om gebruik te maken van afwijkende verkoopssystemen, zoals verkoop per opbod. Uitverkoop in de brede zin des woords is toegestaan, tenzij door de WV wordt vastgesteld dat zulks dient te geschieden bepaalde perioden.

Lid 3 Ruimte voor verkoop /gevarieerd productaanbod

De ondernemer is gehouden om in zijn bedrijfsruimte - indien daarin een winkel wordt geëxploiteerd - een voldoende gevarieerd productaanbod aanwezig te hebben en te houden, alsmede de oppervlakte van zijn bedrijfsruimte in zijn geheel gebruiken voor het aanbieden van zijn verkoopwaar /diensten, met uitzondering van de ruimten die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor opslag en ondersteuning van de verkoop /het aanbieden van zijn goederen /diensten. Een naar buiten gerichte toonbank, vitrine en/of verkoopbalie, alsmede uitgestalde producten, dienen minimaal 1,5 meter vanaf de binnenzijde van het te openen gedeelte van de pui geplaatst te worden (om te voorkomen dat er klanten in de passage staan).

Lid 4 Verkoop binnen en buiten de bedrijfsruimte

De verkoopwaar mag uitsluitend worden tentoongesteld en verkocht binnen de bedrijfsruimte. Het is niet toegestaan om verkoopwaar buiten de bedrijfsruimte uit te stallen. Alleen in de gevallen als bedoeld in artikel 4 lid 2 is dit toegestaan.

Lid 5 Automaten, speeltoestellen, e.d.

Zonder schriftelijke toestemming van de WV is het niet toegestaan om automaten, speeltoestellen, e.d. te exploiteren, met uitzondering van automaten binnen de bedrijfsruimte die een rechtstreeks verband houden met het bedrijf dat de ondernemer in zijn bedrijfsruimte exploiteert, waaronder in ieder geval pinautomaten.

Lid 6 Staken bedrijfsvoering

Partijen zijn niet bevoegd om de uitoefening van zijn bedrijf (tijdelijk) te staken, tenzij er sprake is van overmacht (brand, inbraak e.d.), economische redenen of tijdelijk staken wegens reparatie en herstel, mits de werkzaamheden ononderbroken en met gepaste spoed worden uitgevoerd. Door de eigenaar en/of huurder dient een inboedel-/brandverzekering te worden afgesloten. Staken met de bedrijfsvoering ("met de noorderzon vertrekken") is niet geoorloofd en in die situatie is de WV gerechtigd in te grijpen.

Indien (op basis van overmacht of economische redenen) wordt overgaan tot het staken van de bedrijfsvoering, is de ondernemer en/of eigenaar gehouden het aanzicht van de bedrijfsruimte aantrekkelijk te houden, hetgeen er in ieder geval toe zal moeten leiden dat de etalage verlicht en ingericht blijft. Indien de ondernemer de in de vorige zin genoemde verplichtingen ondanks verzoek daartoe van de WV, niet nakomt, is de WV bevoegd om de daardoor benodigde maatregelen te nemen. De maatregelen die de WV in dat geval neemt komen voor rekening en risico van de betreffende ondernemer. Voorts is de WV bevoegd om in die situatie de etalage aan te wenden voor reclamedoelinden en /of voor activiteiten gericht op het - indien daar aanleiding toe bestaat - opnieuw verhuren van de betreffende bedrijfsruimte.

Lid 7 Verwarming

De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat de bedrijfsruimte verwarmd is gedurende het gehele jaar op de in artikel 3 aangegeven openingstijden, ook tijdens vakantie en leegstand, tenzij verwarming niet past bij de bedrijfsvoering.

Lid 8 Mededelingsplicht

Indien er in het algemeen belang van het winkelcentrum bepaalde activiteiten door de WV ontplooid worden waarbij medewerking van de partijen nodig is, dan zijn zij gehouden daar zijn medewerking aan te verlenen.

Lid 9 Winkelwagens

In het winkelcentrum daaronder begrepen de gemeenschappelijke ruimten mogen geen winkelwagens geplaatst worden. Er zijn plaatsen voor winkelwagens gereserveerd aan de buitenzijde van het winkelcentrum en in de parkeergarage. De ondernemers die winkelwagens hebben dienen er op toe te zien dat deze alleen op de daartoe aangewezen plaatsen worden achter gelaten door gebruikers van de winkelwagens.

Artikel 6: Uitstraling van etalage en winkel**Lid 1 Aanzicht**

De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat de etalage er aantrekkelijk uitziet. Teneinde een open structuur van het winkelcentrum te houden, dienen rolluiken aangebracht te worden aan de binnenzijde van de pui in transparante uitvoering van 70% lexan en 30% aluminium (en het aanzicht dat daarmee ontstaat) een en ander volgens het reclamereglement.

Lid 2 Verlichting

De etalages of puien dienen naar behoren verlicht te zijn gedurende de in artikel 3 genoemde openingstijden en mogen zich dan niet in (deels) afgedekte of geblindeerde toestand bevinden. Regels van overheidsweg omtrent het elektriciteit (verbruik), koeling en verwarming, (type) verlichting, verlichtingssterkte-eisen (lux-waarde) onder meer in het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer, dienen nageleefd te worden. Het te alle tijden verlicht houden van het winkelcentrum tijdens openingstijden als bedoeld in artikel 3 lid 1 van dit reglement is in het belang van alle partijen omdat daardoor (mede) criminele activiteiten voorkomen kunnen worden.

Artikel 7: Rust en hygiëne

Lid 1 Geluid

Luidsprekers, muziekinstallaties, radiotoestellen, t.v.-toestellen of andere apparatuur waarmee geluid wordt voortgebracht mogen alleen binnen de bedrijfsruimte worden gebruikt, tenminste indien het geluid daarbuiten - in de gemeenschappelijke ruimten - niet hoorbaar is.

Lid 2 Geluidsinstallaties voor gemeenschappelijke ruimten

De WV draagt zorg voor de aanwezigheid van een geluidsinstallatie, waarmee de winkeliersvereniging sfeermuziek in de gemeenschappelijke ruimten van het winkelcentrum ten gehore kan brengen.

Lid 3 Omroeping

Het is niet toegestaan om reclamemededelingen - en behoudens noodgevallen ook andere mededelingen - te doen door middel van omroeping, al dan niet met gebruikmaking van één of ander hulpmiddel (bijvoorbeeld een megafoon), anders dan in de winkelruimte van de ondernemer.

Lid 4 Hinderlijke geuren

Partijen moeten alle nodige maatregelen treffen om hinderlijke geuren te voorkomen. Voorts dienen de ondernemers de geldende regelgeving dienaangaande na te leven.

Lid 5 Verstopping

Partijen zijn verplicht erop toe te zien dat riolen en afvoerbuizen niet verstopt raken. Daartoe stelt de ondernemer alles in het werk om te voorkomen dat er goederen in de riolen en afvoerbuizen terechtkomen die een verstopping kunnen veroorzaken. Indien blijkt dat de eigenaar of huurder van de bedrijfsruimte in gebreke is geweest, zullen de veroorzaakte kosten voor diens rekening gebracht worden.

Lid 6 Vuilnis buiten plaatsen

Partijen dienen hun vuilnis tijdens de met de vuilnisdienst vastgestelde uren op de daarvoor bestemde plek af te leveren, tenzij wet- of regelgeving aan een ondernemer een andere methode van afvoeren van afval voorschrijft. Het vorenstaande geldt niet voor de supermarkten die met inachtneming van de geldende regelgeving hun afval afvoeren.

Lid 7 Vochtig afval

Vochtig afval dient in waterdichte en afsluitbare containers te worden opgeslagen, in overleg met partijen.

Lid 8 Vernietiging vuilnis

Het is verboden om vuilnis of afval binnen het winkelcentrum te vernietigen.

Lid 9 Vuilnis ophaal /verwerking

De WV heeft de bevoegdheid om met de gemeente Amsterdam of met gespecialiseerde bedrijven te onderhandelen over de voorwaarden voor collectieve vuilnisophaal en verwerking. Uiteraard moet het resultaat van deze onderhandeling marktconform en positief zijn in financiële en / of kwalitatieve zin.

Lid 10 Kosten vuilnis ophaal /verwerking

Het bepaalde in lid 9 heeft betrekking op het vuilnis dat in de gemeenschappelijke ruimten wordt opgehaald. De kosten van het ophalen van het vuilnis in de gemeenschappelijke ruimten komt voor gezamenlijke rekening van de ondernemers naar rato van de hoeveelheid m² aan winkeloppervlakte.

Artikel 8 Schoonmaak, reiniging en onderhoud eigenaren**Lid 1 Onderhoud en reiniging bedrijfsruimte door ondernemer**

Partijen dienen hun bedrijfsruimte goed te onderhouden en te reinigen. De pui van de bedrijfsruimte dient regelmatig schoongemaakt te worden.

Lid 2 Kosten van en bevoegdheid tot reiniging bedrijfsruimte

Het reinigen van de binnen- en buitenzijde van de bedrijfsruimte komt voor rekening van de ondernemer, met uitzondering van de gedeelten die onder de gemeenschappelijke reiniging door de WV vallen als genoemd in lid 3.

Lid 3 Reiniging gemeenschappelijke ruimten en buitenzijde

De WV draagt zorg voor de reiniging en het onderhoud van gemeenschappelijke ruimten (ingangen, trappen, wanden binnenzijde, openbaar toilet, luifel en daken). De kosten in verband met de reinigingsactiviteiten komen voor gezamenlijke rekening van de ondernemers. Een en ander zal geschieden aan de hand van een door de VVE/WV op te stellen economisch “schoonmaakplan” waarbij voldoende kwaliteit volgens gangbare normen gehaald wordt.

Lid 4 Incidentele vervuiling

Indien er terstond schoonmaakwerkzaamheden in de gemeenschappelijke ruimten van het winkelcentrum uitgevoerd dienen te worden, dienen de ondernemers die het dichtst in de buurt van de vervuiling zijn gevestigd voor reiniging zorg te dragen (bijvoorbeeld ingeval van op de grond gelegen etenswaren, gebroken flessen et cetera). Indien reiniging niet op eenvoudige wijze te bewerkstelligen is, dient de ondernemer zich direct tot (de beheerder van) de WV te wenden met het verzoek om de reiniging te bewerkstelligen. De daarmee gepaard gaande kosten komen voor gezamenlijke rekening van de ondernemers. Door de WV kan een aanvullend contract worden afgesloten voor schoonmaakwerkzaamheden, waarbij dit soort incidentele schoonmaakactiviteiten zijn inbegrepen.

Lid 5 Graffiti

Het bepaalde in lid 4 is ook van toepassing op graffiti aangebracht op de algemene ruimten. Indien de graffiti op een bedrijfsruimte is aangebracht, dient de ondernemer van de betreffende bedrijfsruimte terstond de WV te informeren die voor verwijdering zal zorg dragen. Indien graffiti is aangebracht in of op de gemeenschappelijke ruimten draagt de WV zorg voor verwijdering. De daarmee gepaard gaande kosten komen voor gezamenlijke rekening van de ondernemers. Een en ander zal geschieden aan de hand van een door de WV op te stellen economisch “graffiti-plan met antigraffiti-coating inclusief onderhoud” waarbij voldoende kwaliteit volgens gangbare normen gehaald wordt.

Artikel 9 Onderhoud en verbouwing

Lid 1 Wijziging buitengevel bedrijfsruimte

Het is de ondernemer zonder schriftelijke toestemming van de beheerder niet toegestaan om enige binnenpui grenzend aan de gemeenschappelijke ruimte of buitengevel of de constructie van het gebouw te (laten) wijzigen, daarop zaken aan te (laten) brengen - waaronder antennes, borden, vlaggestokken of houders van welke aard en met welk doel dan ook - of deze te (laten) gebruiken voor doeleinden die niet logischerwijs uit de aard van de betreffende gevel voortvloeien. Er is een speciale ruimte voor technische apparaten.

Lid 2 Gedogen werkzaamheden

Partijen dienen zonder recht op schadevergoeding de hinder, overlast en overige nadelen te aanvaarden die voortvloeien uit herstellings-, onderhouds- en overige werkzaamheden en aan de overige delen van het winkelcentrum, één en ander ongeacht de duur ervan, maar in voorafgaand overleg met de betreffende winkeliers waarbij de bedrijfsvoering met beperkte hinder moet kunnen doorgaan. Werkzaamheden dienen zoveel als mogelijk buiten openingstijden plaats te vinden. De ondernemer dient er op toe te zien dat de werkzaamheden altijd voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

Voorts is de ondernemer in dit verband verplicht om de beheerder of door haar aangewezen derden toegang tot zijn bedrijfsruimten te verlenen en de WV dienovereenkomstig te informeren. De beheerder kan voorwaarden verbinden aan de wijze waarop werkzaamheden uitgevoerd worden. De beheerder of een ingeschakelde derde dient de ondernemer(s) tijdig vooraf van de uit te voeren werkzaamheden op de hoogte te brengen en indien toegang tot een of meerdere bedrijfsruimten nodig is, zich op verzoek van de ondernemer te legitimeren.

Lid 3 Gedeeltelijk afsluiten gemeenschappelijke ruimten

De beheerder kan te allen tijde besluiten tot het tijdelijk of volledig sluiten van de gemeenschappelijke ruimten indien dat nodig is in verband met werkzaamheden en herstellingen van welke aard dan ook. De beheerder brengt de ondernemer daar tijdig van op de hoogte (minimaal 24 uur voordat de werkzaamheden plaatsvinden). De vorige zin is niet van toepassing indien de beheerder met spoed tot de in de eerste zin van dit artikel bedoelde activiteiten dient over te gaan.

Lid 4 Meldingsplicht

Technische en /of bouwkundige mankementen aan de bedrijfsruimte die uit hoofde van de wet en /of de (huur)overeenkomsten door en voor rekening van de eigenaar dienen te worden hersteld, dienen de huurders onmiddellijk mee te delen aan de eigenaar, zeker indien deze mankementen een negatief effect hebben op de uitstraling van de bedrijfsruimte. De eigenaar van de bedrijfsruimte zal zorgdragen voor een adequate afhandeling.

Artikel 10 Werkzaamheden tussen 15 november en 15 januari

Lid 1 Geen overlast door werkzaamheden tussen 15 november en 15 januari

Het is de ondernemer zonder schriftelijke toestemming van de beheerder verboden om in of aan de gehuurde bedrijfsruimte ingrijpende herinrichtings-, verbouwings- of onderhoudswerkzaamheden uit te voeren gedurende de periode tussen november en januari van ieder jaar (deze periode is voor de bedrijfsvoering van de ondernemers van bijzonder belang, waardoor er dan zo weinig mogelijk sprake van hinder mag zijn). De beheerder zal eveneens voor het gemeenschappelijke gedeelte van het winkelcentrum deel met dit gegeven voor zover mogelijk rekening houden.

Lid 2 Uitzondering

De beheerder zal alleen in uitzonderlijke situaties de in lid 1 bedoelde toestemming verlenen, en is bevoegd om aan haar toestemming nadere voorwaarden te verbinden. De ondernemer zal in ieder

geval ervoor zorg moeten dragen dat de werkzaamheden geen hinder met zich meebrengen voor de bezoekers - het winkelend publiek - van het winkelcentrum, dat de werkzaamheden uitsluitend binnen de bedrijfsruimte plaatsvinden en dat de werkzaamheden geen vervuiling buiten de gehuurde bedrijfsruimte met zich meebrengen.

Artikel 11 Laden, lossen, opslaan van goederen en verhuizen

Lid 1 Aan- en afvoer goederen; laad- en losschema

De aan- en afvoer van goederen - waarbij het gaat om omvangrijke goederen of partijen goederen - zal geschieden volgens een nader vast te stellen schema en zal op een ordentelijke wijze plaatsvinden, waarbij het winkelend publiek zo min mogelijk mag worden gestoord bij haar bezoek aan het winkelcentrum. Zonodig zal de winkeliersvereniging een laad- en los schema opstellen. Voor het leveren, laden en lossen van goederen als bedoeld in de vorige zin dienen alle ter zake relevante (wettelijke) voorschriften in acht te worden genomen. De beheerder dient er voor zorg te dragen dat het aan- en afvoeren van goederen als bedoeld in dit lid ook voor genoemd tijdstip daadwerkelijk en ordentelijk plaats kan vinden, voor zover dit in haar mogelijkheden ligt.

Lid 2 Directe opslag/vervoer

Alle goederen die de ondernemer ontvangt, dient hij onmiddellijk in zijn bedrijfsruimte op te slaan. De goederen, pallets en verpakkingsmateriaal welke hij laat vervoeren moeten direct worden meegenomen en mogen aldus niet in de gemeenschappelijke ruimten worden gestald. De expeditieruimten dienen na het lossen van goederen direct weer leeg gemaakt te worden.

Lid 3 Eisen transportmiddelen

Alle transportmiddelen die zich in het winkelcentrum voortbewegen moeten zijn uitgerust met rubberen of nylon banden en dienen voorts handmatig te worden bestuurd. Beschadiging aan vloeren of wanden dient te allen tijden voorkomen te worden.

Lid 4 Toegankelijkheid en reiniging

Partijen dienen de leveringszone en bevoorradingsgangen te allen tijde schoon en toegankelijk te houden. Het is - mede in verlengde van het vorenstaande - verboden om in de gemeenschappelijk ruimten of de gangen, de laad- en loszone en de overige algemene ruimten goederen op te slaan. De beheerder is bevoegd om aldaar opgeslagen goederen te (laten) verwijderen, één en ander voor rekening en risico van de eigenaar van de betreffende goederen dan wel degene die voor de aanwezigheid van de betreffende goederen verantwoordelijk is.

Lid 5 Verhuizing

Verhuizingen in verband met het betrekken dan wel het verlaten van een op het winkelcentrum gelegen bedrijfsruimte dienen plaats te vinden op de dagen en uren die door de beheerder zijn bepaald. De verhuizende ondernemer dient er zorg voor te dragen dat alle toegangen en doorgangen - en dan met name de vluchtwegen (gangen en nooduitgangen) - vrij toegankelijk blijven, met uitzondering van de toegangen en doorgangen binnen de te verlaten dan wel te betrekken bedrijfsruimte op het winkelcentrum. De ondernemer is verplicht om ervoor zorg te dragen dat derden zo weinig mogelijk hinder van de verhuizing ondervinden.

Artikel 12 Veiligheid van goederen en mensen en dieren

Lid 1 Ongeval

Bij ongevallen dient, althans indien nodig, terstond de hulpdienst te worden gebeld alsmede de verhuurder.

Lid 2 Criminaliteit

Bij criminaliteit - waaronder geweldpleging, vernieling, diefstal en roof - dient zo spoedig mogelijk de politie te worden gewaarschuwd. Voorts dient de beheerder hierover te worden geïnformeerd. Maatregelen om criminaliteit te voorkomen kunnen door de WV in overleg met de ondernemers worden genomen. De VVE levert een bijdrage aan de veiligheid en bescherming van haar onroerend goed tegen beschadiging en vernieling, door bijvoorbeeld een opstalverzekering, overleg met de gemeente, een burenbelsysteem, camerabewaking, alarmsysteem met doormelding, e.d. in algemene ruimten.

Lid 3 Brand

Partijen dienen alle mogelijke maatregelen te nemen ter voorkoming van brand. Voorts dienen partijen strikt alle ter zake geldende voorschriften van de plaatselijke brandweer, de overheid en overige instellingen zoals verzekeringsmaatschappijen na te leven.

Lid 4 Informeren beheerder en WV bij brand

Bij brand dient terstond de plaatselijke brandweer te worden gebeld. Ook dient de WV en de eigenaar van de bedrijfsruimte direct over de brand te worden geïnformeerd.

Lid 5 Vluchtwegen vrij houden

De vluchtwegen en nooduitgangen dienen te allen tijde een vrije doorgang te bieden.

Lid 6 Verantwoordelijkheid ondernemer en (on)veiligheid

De ondernemer is verantwoordelijk voor de veiligheid van zijn personeel, publiek en derden die in zijn bedrijfsruimte verblijven. De ondernemer dient alles in het werk te stellen om dergelijke schade te voorkomen. Ondernemers worden geacht de wettelijk voorgeschreven BHV cursus bij te wonen.

Lid 7 Verzekering

De ondernemer zal zich voldoende verzekeren voor schade die derden kunnen lijden en waarvoor hij aansprakelijk kan worden gesteld.

Lid 8 Beveiligen en ontstoren apparatuur

De elektronische apparatuur die op het winkelcentrum wordt gebruikt dient aan alle veiligheidseisen te voldoen. Degene die dergelijke apparatuur aanbrengt dient ervoor zorg te dragen dat deze niet tot storingen dan wel andere problemen voor derden zal leiden. Indien mogelijk zal de ondernemer of de eigenaar de elektronische apparatuur voorzien van ontstoringssystemen.

Lid 9 Gevaarlijke goederen

Het is zonder schriftelijke toestemming van de beheerder verboden om in de bedrijfsruimten ontplofbare (daaronder begrepen vuurwerk), gevaarlijke en/of ongezonde goederen op te slaan, anders dan in het kader van de normale bedrijfsvoering. Alle extra kosten - verhoging van verzekeringspremies, belastingen, kosten in verband met het aanbrengen van (beveiligende) voorzieningen et cetera - komen volledig voor rekening van de betreffende ondernemer. De betreffende ondernemer dient voorts voor de verkrijging van eventueel benodigde ontheffingen en vergunningen zorg te dragen.

Lid 10 Dieren

Het is zonder schriftelijke toestemming van de beheerder verboden om levende dieren te hebben in de bedrijfsruimten en/of de gemeenschappelijke ruimten, met uitzondering van de dierenwinkel.

Lid 11 Overeenkomst inzake hygiëne

De beheerder is bevoegd om met een gespecialiseerde firma overeenkomsten af te sluiten voor het bewerkstelligen van veiligheid en hygiëne binnen het winkelcentrum (zowel binnen de gemeenschappelijke delen als de bedrijfsruimten). Daaronder valt in ieder geval het aangaan van overeenkomsten in verband met (benodigde) desinfectering en ongedierteverdelging. De ondernemer is verplicht om aan de uitvoering van die overeenkomsten mee te werken en de kosten daarvan te dragen. Staan deze kosten in relatie met een bepaalde bedrijfsruimte, dan komen de kosten voor rekening van de betreffende ondernemer. In de andere gevallen komen de kosten voor gezamenlijke rekening van de ondernemers, waarbij de verdeelsleutel zal zijn naar rato van de bedrijfsvloeroppervlakte.

Artikel 13 Verhuur leeggekomen bedrijfsruimte /brievenbus

Lid 1 Toestemming vereist van WV

Bij de ingebruikname van het winkelcentrum zijn de branches bepaald in overleg met de branche advies commissie, hierna te noemen “de branche-indeling”. De branche-indeling is, zolang als dit wettelijk is toegestaan, bindend voor de leden van de VVE en zal door de VVE gehandhaafd worden, met inachtneming van geldende wet- en regelgeving. Derhalve dient in een vrijgekomen bedrijfsruimte wederom dezelfde branche gevestigd te worden. Voor afwijkend gebruik dient voorafgaande aan ingebruikname toestemming gevraagd te worden aan de VVE.

Door middel van een gekwalificeerde meerderheid als bedoeld in de statuten kan de branche-indeling gewijzigd worden. Een dergelijke wijziging heeft geen invloed op de zittende ondernemers.

Lid 2 Aankondiging verhuur of verkoop

De eigenaar van een bedrijfsruimte zal direct melden aan de WV dat een bedrijfsruimte te huur of te koop wordt aangeboden.

Lid 3 Brievenbus

De brievenbussen zijn collectief opgesteld, welke in overeenstemming zijn met de door TNT, althans het betrokken postbedrijf, gestelde eisen.

Artikel 14 De winkeliersvereniging (WV)

De vereniging *Vereniging Winkelcentrum Banne Centrum*, hier genoemd de “WV”, is gevestigd in Amsterdam en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Lid 1

Doel van de WV is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van het winkelcentrum “Banne Centrum” te Amsterdam met de daarin gevestigde ondernemingen. Door de bundeling van krachten kunnen de gemeenschappelijke belangen het beste worden behartigd, zodat de Vereniging het doel tracht te bereiken door:

- a. het bevorderen van samenwerking, contacten en beraad tussen de leden onderling;
- b. het voeren van propaganda, zoals onder meer gecoördineerde reclamecampagnes;
- c. andere wettige middelen;
- d. het onderhouden van contacten met daarvoor in aanmerking komende overheids- en particuliere instanties;
- e. het afsluiten van overeenkomsten met derden ten behoeve van de ondernemers in het winkelcentrum.

Lid 2

Het bestuur wordt gevormd door een voorzitter en één of meer leden. Het bestuur kan dezelfde leden hebben als het bestuur van de VVE, tenzij de leden van de WV anders besluiten; verkiezing van deze bestuursleden zal gelijktijdig kunnen plaatsvinden voor de VVE en de winkeliersvereniging.

Lid 3

Alle eigenaren zijn van rechtswege lid van de VVE. Alle huurders zullen door middel van de huurovereenkomst met de eigenaar verplicht lid zijn van de Winkeliersvereniging.

Lid 4

Ieder lid is verplicht contributie te betalen, welke door het bestuur wordt vastgesteld. De contributie voor het eerste jaar bedraagt € 500,-- per ondernemer en € 5,-- per m2 vloeroppervlakte.

Lid 5

De WV heeft statuten, welke op eerste verzoek aan de leden worden overhandigd.

Lid 6

Het bestuur van de WV wordt belast met exploitatie en incassi van contributies van de winkeliersvereniging. Het bestuur van de WV kan de VVE belasten met de incassi van contributies.

Artikel 15 Algemene- en slotbepalingen

Lid 1 Voldoening en verrekening kosten

Alle kosten die op basis van dit reglement voor gezamenlijke rekening van de ondernemers komen, daaronder begrepen de bijdrage aan de winkeliersvereniging, zullen door de WV in rekening worden gebracht bij de ondernemers/eigenaren (deze kosten worden op basis van een vast bedrag en naar rato van oppervlakte b.v.o. verdeeld over de gevestigde ondernemers voor zover niet anders is bepaald in dit reglement). Kosten die specifiek op een bepaalde ondernemer betrekking hebben worden afzonderlijk in rekening gebracht, waarbij verhuurder de mogelijkheid heeft om dit te doen via de servicekosten dan wel via het verzenden van een factuur. Een verhuurder kan deze kosten (of een gedeelte daarvan) doorbelasten aan de huurder.

Lid 2 Inschakelen derden door de WV

De WV kan ter uitoefening van haar taken derden inschakelen waaronder een beheerder, manager, administrateur, advocaat, e.d. De daarmee gepaard gaande kosten komen voor gezamenlijke rekening van de ondernemers.

Lid 3 Vergunning /ontheffing gemeente en toestemming WV

Indien een ondernemer een bepaalde activiteit of handeling wenst uit te voeren - los van het gegeven of daar op basis van dit reglement of de huurovereenkomst toestemming van de WV voor vereist is - dient hij zelf zorg te dragen voor de benodigde vergunningen en ontheffingen. De daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de betreffende ondernemer. Indien nadere voorwaarden aan de vergunning /ontheffing worden verbonden, dient de betreffende ondernemer daarover met de WV in contact te treden. De WV kan in die situatie oordelen, dat de betreffende activiteit /handeling geen doorgang mag vinden, omdat hij de vervulling van de voorwaarde(n) niet wenselijk acht met het oog op het algemene belang van het winkelcentrum en de bijzondere belangen van andere ondernemers. Indien vereiste vergunningen /ontheffingen niet worden verkregen, zal de ondernemer de betreffende activiteit /handeling niet uitvoeren, ook al heeft de WV zijn toestemming verleend. De WV is in geen enkel geval aansprakelijk voor schade welke het gevolg is van de in dit artikel bedoelde activiteiten /handelingen, ook niet indien deze niet kunnen worden uitgevoerd, of pas op een later tijdstip kunnen

plaatsvinden /worden verricht, doordat de WV haar toestemming aan die activiteit onthoudt of intrekt dan wel doordat de gemeente weigert om een benodigde vergunning /-onthefing te verlenen.

Lid 4 Niet nakoming en vervangende maatregelen

Indien de ondernemer de in dit reglement genoemde verplichtingen, ondanks uitdrukkelijk verzoek daartoe van de WV niet nakomt, is de WV bevoegd om de daardoor benodigde maatregelen te nemen. De maatregelen die de WV in dat geval neemt, komen voor rekening van de betreffende - zijn verplichtingen niet nakomende - ondernemer en worden voorts op zijn kosten en risico uitgevoerd.

Lid 5 Boete

Naast het bepaalde in het vorige lid, zal elke geconstateerde niet nakoming /niet naleving van de in dit reglement opgenomen regels - alsmede de overige in lid 2 bedoelde regels - worden gesanctioneerd met een boete van € 450,00. Indien de niet nakoming /naleving voort blijft duren, bedraagt de boete € 450,00 per dag dat de niet nakoming /naleving voortduurt. De boete dient te worden voldaan aan de WV en komt, na aftrek van kosten geheel aan deze ten goede. Indien een ondernemer zich binnen twaalf maanden opnieuw schuldig maakt aan het niet nakomen /niet naleven van de in de eerste zin bedoelde regels zal de boete worden verdubbeld. Dit artikellid is niet van toepassing op overtredingen als bedoeld in artikel 3 lid 5.

Lid 6 Overige maatregelen bij niet nakoming

De in de voorgaande leden beschreven boetes en maatregelen staan niet in de weg aan de rechten van de WV om andere (rechts)maatregelen te treffen. Maatregelen opgelegd door de WV laten onverlet dat de VVE eveneens maatregelen neemt ingevolge de aan deze toekomende bevoegdheden.

Lid 7 Inschakelen derde

De WV heeft het recht om een derde (advocaat, deurwaarder en dergelijke) in te schakelen bij niet nakoming /naleving als bedoeld in de voorgaande leden. De kosten daarvan, alsmede de overige gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, komen geheel voor rekening van de ondernemer die zijn verplichtingen niet nakomt /naleeft. Het minimumbedrag aan buitengerechtelijke kosten dat de WV op de ondernemer zal verhalen bedraagt € 200,00.

Lid 8 Media

Contacten met de media inzake het winkelcentrum lopen via de WV. Indien de media met de ondernemer contact zoekt over het winkelcentrum, dan zal de ondernemer de media niet te woord staan en deze direct doorverwijzen naar verhuurder, tenzij het onderwerp waarvoor de ondernemer wordt benaders alleen hemzelf en zijn bedrijfsvoering betreft

Ondertekend d.d.....

Naam.....