

HUUROVEREENKOMST

terzake:

**Loosdorp 2
4143 LT Leerdam**

Kerngegevens huurovereenkomst

Object/ gehuurde	: Loosdorp 2 (4143 LT) te Leerdam
Verhuurder	
Huurder	
Huurtermijn	: 10 jaar
Huuringangsdatum	: 1 augustus 2020 met een eenmalige break-optie na 5 jaar
Verlengingsperiode	: Telkens 5 jaar, waarbij de eerste 2 perioden huurdersopties zijn
Opzegtermijn	: 12 maanden
Aanvangshuurprijs	: € 388.500,-- per jaar (te vermeerderen met omzetbelasting)
BTW over huurprijs	: € 81.585,-- per jaar
Servicekosten	: € 60.000,-- per jaar
BTW over servicekosten	: € 12.600,-- per jaar
Promotiebijdrage	: € NVT
Betaaltermijn	: Per maand
Indexering vaste huur	: Jaarlijks, op 1 augustus, voor het eerst op 1 augustus 2025
Indexering omzethuur	: Jaarlijks, op 1 augustus, voor het eerst op 1 augustus 2021
Bankgarantie	: Ter grootte van twee bruto kwartaalverplichtingen
Beheerder	:

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl

ONDERGETEKENDEN

en

Verhuurder en huurder gezamenlijk te noemen "partijen";

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte ter grootte van ca. 5.577 m² BVO, waarvan ca. 5.197m² BVO gelegen op de eerste etage en ca. 370 m² BVO gelegen op de begane grond inclusief een gemeenschappelijke goederenontvangst en een gemeenschappelijke entreehal, hierna "het gehuurde" genoemd, gelegen aan Loosdorp 2 te (4143 LT) Leerdam, kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie H, nummer 67, welke ruimte nader is aangegeven op de tekening. **Bijlage 2**

1.3 Het gehuurde wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

1.4 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW ten behoeve van de verkoop van sportkleding, fashion, lifestyle, leisure en recreatie met bijbehorende accessoires.

1.5 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.4.

1.6 Huurder dient zich ervan te vergewissen dat zij de toelaatbare vloerbelasting niet overschrijdt.

1.7 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **niet** een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde; verhuurder zal dit alsnog voor 01 november 2020 verzorgen.

1.8 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs, mits de afwijking niet groter of kleiner is dan 3%.

1.9 N.V.T.

1.10 Huurder is ermee bekend en accepteert de locatie van de gemeenschappelijke ruimtes, gezamenlijke goederenontvangst en entreehal.

Paraaf verhuurde

Paraaf huurder

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, 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 1.**

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 10 jaar, ingaande op 01 augustus 2020 en lopende tot en met 31 juli 2030 (hierna: "**de ingangsdatum**").

3.2 Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5, voortgezet voor een aansluitende periode van 5 (vijf) jaar.

3.3 Na ommekomst van de in 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5, telkenmale voortgezet met een periode van 5 (vijf) jaar.

3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

3.6 Huurder heeft de eenmalige mogelijkheid om na 5 jaar de huurovereenkomst te beëindigen. Indien huurder van deze zgn. "breakoptie" gebruik wil maken, dient hij op te zeggen overeenkomstig 3.4 en 3.5. met inachtneming dus van een opzegtermijn van 12 maanden.

4. Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

Huurprijs

4.1 De huurprijs van het gehuurde bestaat uit het hoogste bedrag van:

- a. een vaste huurprijs (hierna: "**vaste huurprijs**"), inclusief de in artikel 15 genoemde huurkortingen, dan wel;
- b. een omzet gerelateerde huurprijs (hierna: "**omzet gerelateerde huurprijs**").

Vaste huurprijs

4.2 De vaste huurprijs wordt bij aanvang van deze overeenkomst door partijen vastgesteld op een bedrag van **€ 388.500,-** per jaar (prijspeil 01 augustus 2020), deze huurprijs wordt voor eerst met ingang van 01 augustus 2025 geïndexeerd.

De in artikel 15 genoemde huurkortingen zien enkel op de vaste huurprijs.

Omzet gerelateerde huurprijs

De omzet gerelateerde huurprijs wordt door partijen vastgesteld op **10 %** van de door huurder in het gehuurde gerealiseerde jaarlijkse omzet, met een maximum huurbedrag van **€ 600.000,-** per jaar. (prijspeil 01 augustus 2020), jaarlijks te indexeren.

De genoemde omzethuur wordt per (huurder's)boekjaar berekend, waarbij een gedeelte van enig boekjaar pro rata zal worden berekend.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

4.3 Huurder is de omzet gerelateerde huurprijs eerst verschuldigd indien en voor zover de omzet gerelateerde huurprijs in enig boekjaar leidt tot een hoger bedrag dan de vaste huurprijs. De vaste huurprijs heeft hierbij te gelden als een minimumhuurprijs die huurder verschuldigd is, ongeacht de door huurder in het gehuurde behaalde omzet

4.4 Onder omzet wordt in deze overeenkomst verstaan alle opbrengsten, exclusief omzetbelasting en onder aftrek van de kosten verschuldigd aan de creditcard maatschappijen, zijnde geldbedragen en/of op geld waardeerbare vergoedingen in een kalenderjaar met betrekking tot het verkopen of op andere wijze vervreemden en/of verhuren en/of in licentie uitgeven van zaken en/of het verlenen van diensten vanuit het in het gehuurde geëxploiteerde bedrijf. Onder vervreemden en/of verhuren wordt tevens verstaan de huurkoop, de koop op afbetaling, het krediet op afbetaling en alle overige transacties zoals die totstandkoming vanuit het gehuurde dan wel via verkoopautomaten of media zoals internet), postorder of andere verkoopkanalen die aan de onderneming in het gehuurde kunnen worden toegerekend, ongeacht of betaling van de opbrengsten heeft plaatsgevonden. Retouren worden niet tot de omzet gerekend. Ten aanzien van elke transactie geldt dat als opbrengst dient te worden geboekt de gehele voor de transactie geldende contante prijs per datum transactie ongeacht eventuele latere deelbetalingen. Omzet van onderhuur en/of concessiehouders vormt tevens onderdeel van de omzet waarover de omzethuur wordt berekend.

4.5 Huurder dient een volledige en correcte administratie bij te houden van alle transacties als bedoeld in artikel 4.4 Deze administratie dient in ieder geval bewaard te worden totdat vaststelling van de omzet gerelateerde huurprijs definitief heeft plaatsgevonden.

4.6 Huurder zal per kwartaal de gegevens met betrekking tot de werkelijk gerealiseerde maandomzet (exclusief de BTW) in het gehuurde over de direct daaraan het voorafgaande kwartaal per mail aan verhuurder verstrekken, binnen 30 dagen na het eind van betreffend kwartaal. Artikel 31 van de algemene bepalingen is op dit artikel van toepassing.

Vaststellen definitieve huurprijs

4.7 De huurprijs zal jaarlijks na afloop van het boekjaar van huurder definitief worden vastgesteld aan de hand van de door huurder werkelijk gerealiseerde omzet (gespecificeerd per kwartaal). Daartoe zal huurder binnen zes maanden na afsluiting van haar boekjaar aan verhuurder een overzicht van de werkelijk gerealiseerde omzet over het voorafgaande boekjaar verstrekken, welk overzicht is voorzien van een goedkeurende verklaring van een door huurder ingeschakelde accountant. Huurder garandeert de juistheid en volledigheid van alle verstrekte gegevens.

4.8 Binnen één kalendermaand na goedkeuring door verhuurder van de in het vorige artikellid bedoelde omzet stelt verhuurder de omzet gerelateerde huurprijs vast en doet verhuurder aan huurder schriftelijk opgave van het 'nog te ontvangen' bedrag. Dit bedrag dient huurder binnen dertig dagen na verzending van de hier bedoelde opgave aan de andere partij te voldoen.

Inzage administratie

4.9 Verhuurder is te allen tijde gerechtigd tot volledige inzage door zichzelf of door een door verhuurder aangewezen deskundige in de relevante administratie van huurder. Ten behoeve van de in de voorgaande volzin bedoelde toetsing is huurder verplicht op verzoek van verhuurder alle medewerking te verlenen die verhuurder redelijkerwijs nodig mocht achten, onder meer doch niet uitsluitend, middels het verlenen van volledige inzage in alle relevante documenten die betrekking hebben op de jaaromzet. Doel van deze onderzoeken is uitsluitend het vaststellen en verifiëren van de omzetgegevens in verband met het vaststellen van de omzet gerelateerde huurprijs. Verhuurder zal de gegevens niet voor een ander doel gebruiken en niet openbaar maken of aan derden verstrekken, anders dan in het kader van geschillen en/of procedures, dan wel op verzoek van toezichthouders en/of ter uitvoering van een wettelijk voorschrift.

4.10 Indien en voor zover blijkt dat huurder niet tijdig, dan wel moedwillig foutieve omzetgegevens als bedoeld in de artikelen 4.9 van deze overeenkomst heeft verstrekt, verbeurt huurder jegens verhuurder een direct opeisbare boete ad € 10.000,- per overtreding per kwartaal, een deel van het kwartaal daaronder begrepen, dat de overtreding voortduurt.

Voorts zullen alle kosten van het door verhuurder verrichtte onderzoek als bedoeld in lid 4.10 ten laste van

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

huurder worden gebracht, indien is gebleken van een moedwillig foutieve opgave door huurder.

Pro rata berekening

4.11 Indien deze overeenkomst aanvangt gedurende een kalenderjaar, worden alle bedragen als genoemd in deze overeenkomst waar toepasselijk pro rata berekend over de periode gelegen tussen de aanvang van deze overeenkomst en het einde van het betreffende kalenderjaar. In afwijking van de vorige zin zal, indien de overeenkomst aanvangt gedurende een kalenderjaar, de omzet gerelateerde huurprijs worden berekend over de periode gelegen tussen de start van de exploitatie van het gehuurde door huurder, en het einde van het betreffende kalenderjaar.

Omzetbelasting

4.12 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen. Zowel over de vaste huurprijs als over de omzet gerelateerde huurprijs wordt omzetbelasting in rekening gebracht. Voorts wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten, zoals bepaald in artikel 5 van deze overeenkomst en artikel 19 van de algemene bepalingen, alsmede over de promotiebijdrage.

4.13 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968, juncto het Besluit van de Staatssecretaris van 19 september 2013, nr. BLKB2013/1686M, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van deze overeenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat zij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op devoot van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.14 Het boekjaar van huurder loopt van 1 april tot en met 31 maart.

4.15 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen.

Als dat het geval is, komen de in artikel 20.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats. De in artikel 20.1 sub c. van de algemene bepalingen genoemde schade omvat tevens, maar is niet beperkt tot, de boete(s) en/of rente die verhuurder van overheidswege krijgt opgelegd.

Indexering huurprijs

4.16 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de omzethuur jaarlijks per 01 augustus, voor de eerst met ingang van 01 augustus 2021 aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 en de artikelen 18.2 t/m 18.7 van de algemene bepalingen, waarbij 2015 wordt aangemerkt als basisjaar. Voor de vaste huur geldt dat deze eveneens jaarlijks per 01 augustus, doch voor het eerst op 01 augustus 2025 wordt aangepast op dezelfde wijze als hiervoor bedoeld.

Betalingsverplichting

4.17 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de vaste huurprijs of omzet gerelateerde huurprijs;
- de over de vaste en/of omzet gerelateerde huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot ten behoeve van de leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- de promotiebijdrage met de daarover verschuldigde omzetbelasting. N.v.t.

4.18 Per betaalperiode van 1 maand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de vaste huurprijs	€ 32.375.00
- de over de vaste huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ 6.798.75
- het voorschot behoeve van de leveringen en diensten	€ 5.000.00
- de omzetbelasting over de bijdrage leveringen en diensten	€ 1.050.00
Totaal :	€ 45.223,75

zegge: vijfenveertigduizend tweehonderd drieëntwintig euro en drieëndertig eurocent.

Paraaf verhuurder :

Paraaf huurder.:

Alle in dit artikel genoemde bedragen worden gedurende de looptijd van deze overeenkomst aangepast op de wijze zoals in deze overeenkomst is aangegeven.

4.19 De door huurder op grond van artikel 4.18 van deze overeenkomst verschuldigde betaling zal per de overeengekomen betaalperiode van 1 maand door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder ten gunste van verhuurder worden afgeschreven. Huurder machtigt verhuurder hiertoe over te gaan middels het aan deze overeenkomst aangehechte machtigingsformulier

4.20 Met het oog op de huurvrije periode zoals opgenomen in artikel 15 heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 01 augustus 2020 tot en met 31 augustus 2020 en is het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag € 6.050,-- (inclusief omzetbelasting). Huurder zal dit bedrag voldoen voor 1 augustus 2020.

4.21 De uit hoofde van deze overeenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in dit artikel zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's afkomstig van een Europese bankrekening en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.22 Tenzij anders vermeld, dienen alle bedragen als genoemd in deze overeenkomst, de algemene bepalingen en de overige bijlagen te worden vermeerderd met omzetbelasting.

5. Levering van zaken en diensten

5.1 Partijen komen overeen dat verhuurder de leveringen en diensten als bedoeld in 5.3 van deze overeenkomst zal verzorgen en dat huurder voor de aan deze leveringen en diensten verbonden kosten aan verhuurder betaalt. De vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met de artikelen 19.1 t/m 19.10 van de algemene bepalingen. Op de servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

5.2 Het voorschotbedrag met betrekking tot de kosten van leveringen en diensten als bedoeld in artikel 5.1 van deze overeenkomst bedraagt bij aanvang van de overeenkomst € 60.000,-- per jaar (zegge: zestigduizend euro), te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder dient voornoemd bedrag in gelijke termijnen te voldoen bij vooruitbetaling tegelijk met de huurprijs.

5.3 Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten voor rekening van huurder verzorgd (voor zover van toepassing en aanwezig):

[1] service-(abonnement) elektriciteits- & brandstofverbruik, watergebruik, verbruiksmeting, transportkosten energie, bediening, storings verhelpen, keuringskosten e.d. alsmede voor zover het zaken betreft, die niet tot het casco behoren, ook de vervanging van:

- Drukverhogingsinstallatie;
- Brandmeldsignaleringssysteem;
- Brand-Sprinklermeldinstallatie;
- Buitenverlichting;
- Schuifpoort onderhoud;
- Schuifpoort elektra;
- Liften onderhoud;
- Roltrappen onderhoud;
- Liftkeuring;
- Roldeur magazijn;
- Schuifdeuren entreehal;
- Onderhoud CV ketels.

[2] indien het gehuurde niet over eigen nuts-aansluitingen beschikt de levering voor het eigen gebruik door huurder van energie en water daaronder begrepen de transportkosten voor energie en het uitlezen van de meterstanden.

[3] Groenvoorziening.

[4] Glasbewassing binnen en buiten van de gezamenlijke ruimten.

[5] Glasbewassing van het gehuurde alleen buitenzijde.

[6] Dak inspectie en reiniging.

[7] Reiniging luifel entree.

[8] Ongediertebestrijding.

[9] Sloten uitbagieren.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

[10] Sneeuwvrij maken van gemeenschappelijke buitenruimte en parkeerplaatsen.

[11] Zonwering gezamenlijke hal.

5.4 In aanvulling op artikel 19 van de algemene bepalingen heeft verhuurder het recht in overleg met huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst de aard en omvang van de leveringen en diensten uit te breiden of in te perken, indien zulks door verhuurder redelijkerwijs noodzakelijk wordt geacht. Verhuurder zal indien van toepassing aan huurder meedelen op welke wijze het bedrag als bedoeld in artikel 5.2 wijzigt. Huurder is gebonden aan deze gewijzigde leveringen en diensten en de daaraan verbonden betalingen.

5.5 N.v.t.

5.6 N.v.t.

5.7 N.v.t.

5.8 Een eventuele verlaging van de servicekosten die ontstaat door een energiebesparende investering door verhuurder zal pas na een door verhuurder nader te bepalen terugverdienperiode van deze investeringen aan huurder ten voordele van de servicekosten komen.

5.9 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook, die voor huurder voortvloeit of zou kunnen voortvloeien uit tekortkomingen in de hiervoor genoemd leveringen en/of diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

5.10 De aan huurder in rekening te brengen (administratie)kosten voor leveringen en diensten als bedoeld in dit artikel worden vermeerderd met 5% administratiekosten.

6. Promotiebijdrage

6.1 N.v.t

Bankgarantie

7.1 Het in artikel 26.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie is vastgesteld op een bedrag gelijk aan twee bruto kwartaalverplichtingen te vermeerderen met omzetbelasting.

7.2 In aanvulling op artikel 24 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat huurder eveneens gehouden is aan verhuurder te vergoeden alle schade en kosten die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst, ook in geval van faillissement en surseance van de huurder, waaronder ook begrepen schade bestaande uit toekomstige huurpenningen.

7.3 Naast de in 7.1 bedoelde bankgarantie dient Daka Holding B.V. een concerngarantie volgens het aangehechte model tot een maximumbedrag van tien (10) bruto kwartaalverplichtingen.

Beheerder

8.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

8.2 Behoudens opzegging van de huurovereenkomst, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met beheerder te verstaan.

Casco

9.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde (zie ook 27):

- a) aansluitpunt ten behoeve van een natte groep, waaronder een aansluiting ten behoeve van water in de meterkast;
- b) bestaande energie tot de meterkast;
- c) de installatie; genoemd op de als **bijlage 4** bij deze overeenkomst gevoegde lijst;

Paraaf verhuurd :

Paraaf huurder:

- d) ruimte casco gereed (voormalige Sportsworld);
- e) Stalen tussenvloer magazijnruimte begane grond.
- f) Bovennet sprinklerinstallatie.
- g) Goederenlift in magazijnruimte.
- h) Personenlift in Entreehal.
- i) Twee roltrappen in entreehal.

9.2 In afwijking van het dienaangaande bepaalde in artikel 12.3 van de algemene bepalingen zijn partijen overeengekomen dat onder het voor rekening van huurder komende normaal (klein en dagelijks) onderhoud ook zaken als het vervangen van de leuningbanden van de roltrappen vallen. Groot onderhoud/renovatie en vervanging is voor rekening van verhuurder.

9.3 Al het onderhoud en herstel van zaken die niet conform dit artikel tot het gehuurde behoren, is geheel voor rekening en risico van huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) gebreken aan zaken die niet tot het gehuurde behoren.

9.4 Aan het einde van de huur dient huurder het gehuurde geheel casco en wel voorzien van de in dit artikel genoemde zaken aan verhuurder op te leveren, zulks conform het bepaalde in deze overeenkomst en algemene bepalingen.

Voorzieningen door verhuurder

10.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt:

- het in samenspraak met huurder moderniseren/updaten van de uitstraling van de facade van het gehuurde.

Voorzieningen door huurder

11.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt: **N.V.T.**

Asbest

12.1 Het is verhuurder niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt.. Het gehuurde wordt aan huurder ter beschikking gesteld in de staat waarop het zich op de ingangsdatum bevindt. Indien en voor zover in het gehuurde asbest wordt aangetroffen als gevolg waarvan huurder wordt geschaad in het normale gebruik van het gehuurde en het gehuurde tijdelijk moet sluiten, zal verhuurder zorg dragen voor de verwijdering en sanering van deze asbest, tenzij het vrijkomen van het asbest het gevolg is van een tekortkoming tijdens huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor noch gehouden tot vergoeding van eventuele (gevolg)schade, in de ruimste zin van het woord, waaronder onder andere begrepen omzetschade, als gevolg van de aanwezigheid van het asbest en de verwijdering/sanering daarvan. Enkel over die periode dat huurder gedurende de saneringswerkzaamheden in het gehuurde geen winkel kan exploiteren, zal huurder geen huurprijs verschuldigd zijn.

Duurzaamheid/Green lease

13.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstellingen. Van de huurovereenkomst maken integraal deel uit de bepalingen die betrekking hebben op het duurzaam en milieuvriendelijk gebruik van het gehuurde.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Afspraken

14.1 Met de ondertekening van de onderhavige huurovereenkomst zijn alle eerder gemaakte afspraken tussen huurder en verhuurder komen te vervallen.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder:

Huurvrije periode / huurkorting

15.1 Verhuurder stelt huurder gedurende twee maanden, berekend vanaf de ingangsdatum, vrij van diens huurbetalingsverplichting. Deze huurvrije periode loopt van 01 augustus 2020 tot en met 30 september 2020. Huurder is over deze periode wel servicekosten verschuldigd.

Optie voor huurder

16.1 In afwijking op het gestelde in 3.2 en 3.3 kan alleen huurder deze huurovereenkomst na ommekomst van de in 3.1. genoemde periode en de eerste daarop volgende verlengingsperiode opzeggen. Huurder heeft derhalve 2 aansluitende optieperioden van 5 jaar. Verhuurder kan deze overeenkomst voor het eerst tegen 31 juli 2040 opzeggen.

Opgave omzet

17.1 Zie 4.3-4.11.

Terbeschikkingstelling/proces-verbaal van oplevering

18.1 Het gehuurde wordt aan huurder op 01 augustus 2020 ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich op die datum bevindt, leeg en ontruimd en ontdaan van alle inventaris en losse zaken en voor het overige in goede staat. De staat en dag worden vastgelegd in een te dateren en in tweevoud op te maken proces-verbaal van oplevering dat door beide partijen wordt ondertekend en waarvan elk der partijen een exemplaar ontvangt. Een kopie van het proces-verbaal van oplevering zal als **bijlage 3** aan deze overeenkomst worden gehecht. Indien geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, dan wordt huurder geacht het gehuurde in goede staat en vrij van gebreken te hebben ontvangen.

18.2 Indien huurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering van het gehuurde en bij de inspectie zoals bedoeld in artikel 2.1 van de algemene bepalingen zich te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

18.3 Alle door huurder en/of gebruikers aan te brengen zaken en voorzieningen behoren niet tot het gehuurde. Verhuurder heeft voor deze zaken geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid. Alle onderhoud, herstel, vernieuwing en/of vervanging van deze zaken dient door huurder voor haar rekening en risico te worden uitgevoerd. Door huurder aangebrachte aanvullingen op het basis-sprinklernet behoren niet tot het gehuurde en het in dit artikel bepaalde is onverkort van toepassing hierop.

Al hetgeen in deze overeenkomst en de algemene bepalingen is bepaald ter zake van wijzigingen, veranderingen en toevoegingen aan/van het gehuurde en zaken die zich in het gehuurde bevinden geldt ook voor wijzigingen, veranderingen, toevoegingen en zaken die huurder van haar voorganger heeft overgenomen respectievelijk door haar voorganger zijn doorgevoerd tenzij daartoe in deze overeenkomst specifiek anders is bepaald.

18.4 Alle aanpassingen aan het (basis)sprinklernet die het gevolg zijn van de wijze van gebruik door huurder van het gehuurde of die het gevolg zijn van na de aanvang van deze overeenkomst gewijzigde normen of voorschriften voor sprinklerinstallaties zijn voor rekening van huurder. Wijzigingen aan het (basis)sprinklernet mogen alleen worden uitgevoerd door een door verhuurder aan te wijzen bedrijf.

Beschikking gehuurde

19.1 Huurder zal eerst beschikking over het gehuurde krijgen nadat aan alle hierna genoemde voorwaarden is voldaan:

- a. ontvangst door verhuurder van deze door beide partijen getekende overeenkomst met alle daarbij behorende bijlagen;
- b. ontvangst door verhuurder van het door beide partijen voor akkoord getekende proces-verbaal van oplevering.

19.2 Ingeval huurder geen beschikking over het gehuurde krijgt, wegens niet nakoming van één of meerdere van voormelde voorwaarden, geeft dit huurder geen recht op latere ingang van huurbetalingsverplichting. Huurder komt in de hier bedoelde situatie geen recht toe op ontbinding of vernietiging van (delen van) deze overeenkomst, dan wel enige vorm van korting, compensatie of schadevergoeding van welke aard dan ook.

Gebruik gehuurde

20.1 Huurder is gehouden het gehuurde voor 1 december 2020 af te bouwen en in te richten en (vanaf die datum) zelf, daadwerkelijk, behoorlijk en geheel in gebruik te nemen en te houden gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst.

20.2 Huurder is voorts gehouden ervoor zorg te dragen dat het gehuurde steeds een goede kwaliteitsuitstraling heeft en houdt. Hiertoe is huurder gehouden het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden, voor zover sprake is van onderhoud dat conform deze overeenkomst onder verantwoordelijkheid van huurder wordt uitgevoerd. Voorts is huurder gehouden de kwaliteitsuitstraling van de inrichting op het gewenste niveau te brengen en houden.

20.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uit te oefenen of uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, leveren deze geen gebrek op en dient huurder die wijzigingen en voorzieningen op zijn kosten en na voorafgaande toestemming van verhuurder uit te voeren. Huurder is gehouden bij de uitvoering van de werkzaamheden te voldoen aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen.

20.4 Het in acht moeten nemen van voorschriften van de overheid of van andere daartoe bevoegde instanties, waardoor het gehuurde aan huurder niet (meer) het genot kan verschaffen wat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, levert geen gebrek op.

20.5 Indien huurder, na daartoe schriftelijke in gebreke gesteld te zijn door verhuurder, nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

20.6 Huurder zal het gehuurde tenminste 48 uur per week openen voor publiek, e.a. met inachtneming van hetgeen bepaald in de Winkeltijdenwet en eventuele gemeentelijke vrijstellingen/ontheffing daarop.

Onderhuur

21.1 In aanvulling op artikel 6.1 van de algemene bepalingen komen partijen hierbij overeen dat het huurder (zonder dat daarvoor nadere toestemming van verhuurder vereist is) toegestaan is om (maximaal) 10% van het gehuurde onder te verhuren dan wel anderszins in gebruik te geven aan concessiehouders en horecaondernemers, mits de wijze waarop voornoemde partijen het gehuurde wensen te gebruiken is toegestaan onder het (dan) geldende bestemmingsplan.

21.2 Wanneer sprake is van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, zal huurder verhuurder daarvan schriftelijk op de hoogte stellen binnen 7 dagen na het daartoe sluiten van een overeenkomst. Huurder geeft daarbij aan hoeveel vierkante meter van het gehuurde in onderhuur/gebruik zal worden genomen.

21.3 Ingeval van een overschrijding van het in lid 1 van dit artikel genoemde percentage geldt het bepaalde in artikel 6.2 van de algemene bepalingen.

21.4 Huurder blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de volledige en juiste nakoming van alle verplichtingen onder de huurovereenkomst, alsmede voor de naleving daarvan door onderhuurders en/of gebruikers zoals genoemd in lid 1 alsmede overige gebruikers en/of onderhuurders. Huurder zal de onderhuurders/gebruikers volledig en juist informeren over de van belang zijnde voorwaarden uit onderhavige huurovereenkomst, waaronder mede begrepen termijnen en opzegmogelijkheden.

21.5 De onderhuurovereenkomst/bruikleenovereenkomst zal nimmer langer voort duren dan onderhavige overeenkomst noch (andere) bedingen bevat die zien op een mogelijke binding van verhuurder met de onderhuurder/gebruiker na beëindiging van onderhavige overeenkomst.

Voorschriften van overheidswege

22.1 In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 4.1, 4.2 en 4.3 van de algemene bepalingen is huurder verantwoordelijk voor de naleving van al hetgeen van overheidswege wordt voorgeschreven ten aanzien van de inrichting (al hetgeen dat niet behoort tot het casco) van het gehuurde, het gebruik van het

Paraaf verhuurde

Paraaf huurder:

gehuurde en alle in het gehuurde aanwezige en niet tot het gehuurde behorende of door huurder te plaatsen installaties.

22.2 In aanvulling op artikel 4.3 van de algemene bepalingen en in het verlengde van het bepaalde in lid 1 is huurder tevens verantwoordelijk voor het doen van alle meldingen, waaronder bijvoorbeeld meldingen op basis van de hiervoor bedoelde voorschriften en besluiten, die verplicht zijn ter zake van het gehuurde en het gebruik van het gehuurde.

22.3 In het verlengde van het bepaalde in lid 1 en lid 2 en artikel 4.5 van de algemene bepalingen zijn voor rekening van huurder alle kosten die verband houden met het aldaar bepaalde, waaronder begrepen de kosten die moeten worden gemaakt om te voldoen aan de vanwege de overheid gestelde eisen en de kosten die samenhangen met de hiervoor bedoelde meldingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor eventuele door de overheid opgelegde dwangsommen en/of boetes.

22.4 In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.5 van de algemene bepalingen geldt dat weigering of intrekking van vergunningen en/of ontheffingen geen gebrek oplevert en huurder nimmer het recht zal geven tot beëindiging, ontbinding of nietigverklaring van deze overeenkomst of tot enige andere actie tegen verhuurder.

22.5 Indien bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip van overheidswege of andere daartoe bevoegde instanties voorschriften voor het treffen van voorzieningen in of aan het gehuurde worden uitgevaardigd als gevolg van het bedrijf, dat huurder en/of diens onderhuurder in het gehuurde uitoefenen en/of hun gebruik ervan, dan zullen bedoelde voorzieningen door en voor rekening van huurder worden uitgevoerd, na voorafgaande goedkeuring door verhuurder.

22.6 Huurder is er voor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven vergunningen of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids-)bevelen tot nader onderzoek en/of het treffen van maatregelen of voorzieningen.

22.7 Verhuurder garandeert dat het gehuurde een winkelbestemming heeft en derhalve door huurder gebruikt kan worden voor het door huurder beoogde doel als winkel met horecavoorziening.

Waterleidingen

23.1 In afwijking van hetgeen hieromtrent is bepaald in de algemene bepalingen, komen (verplichte) keuringen, onderhoud en/of op last van de overheid en/of nutsbedrijven te nemen maatregelen die betrekking hebben 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 in de eerste volzin bedoelde maatregelen worden tevens begrepen periodieke risicoanalyses en eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in het Besluit Drinkwater.

23.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor gevolgen van besmetting, ontstaan door in het waterleidingsstelsel van het gehuurde aanwezige legionella- en/of andere bacteriën, en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken door derden terzake.

Uitvoering werkzaamheden

24.1 Het is verhuurder steeds toegestaan om op of aan het gehuurde of aan belendingen, dan wel het gebouw of complex waar het gehuurde deel van uitmaakt onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten. Hieronder is tevens begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen, alsmede het (doen) verrichten van renovatie- of andere werkzaamheden.

Dit geldt ook indien voornoemde werkzaamheden nodig zijn in verband met (milieu)eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven.

Het gestelde in artikel 7:220 lid 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Werkzaamheden in het gehuurde vinden plaats na overleg met huurder, welke diens toestemming niet op onredelijke gronden zal onthouden.

24.2 Van de in dit artikel bedoelde werkzaamheden kan deel uitmaken een tijdelijk mindere bereikbaarheid van het gehuurde, alsmede geluidsoverlast. Huurder zal de in de hierboven bedoelde werkzaamheden en maatregelen, alsmede de daaruit gepaard gaande of daaruit voortvloeiende ongerieflijkheden gedogen.

Huurder zal waar nodig medewerking verlenen aan uitvoering van de werkzaamheden, waaronder begrepen het t verzoek verschaffen van toegang tot het gehuurde. Werkzaamheden als bedoeld in

Paraaf verhuur

Paraaf huurder:

dit artikel worden door partijen niet aangemerkt als een gebrek en huurder komt geen beroep op enige vorm van (schade)vergoeding, korting, opschorting, ontbinding of compensatie toe.

24.3 Verhuurder zal bij uitvoering van de in dit artikel bedoelde werkzaamheden rekening houden met de redelijke belangen van huurder. Huurder realiseert zich echter dat het belang van het behoudt van het gehuurde, alsmede het gebouw c.q. het winkelcentrum waar het gehuurde deel van uitmaakt in deze voorop staat.

Naamswijziging of nieuwe rechtsvorm

25.1 In afwijking van artikel 16 van de algemene bepalingen geldt de verplichting tot het schriftelijk op de hoogte stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in de organisatie enkel voor huurder.

Boetebepaling

26.1 Artikel 31 van de algemene bepalingen is ook van toepassing op de bepalingen zoals opgenomen in deze huurovereenkomst met dien verstande dat het overschrijden van de in de vorige zin bedoelde termijnen verzuim zijdens de huurder oplevert en dat geen nadere ingebrekestelling is vereist.

Installaties gehuurde

27.1 Ten behoeve van de tot het gehuurde behorende installaties (zie bijlage 4 bij deze overeenkomst) (hierna: **"de installaties"**) geldt dat het periodiek en correctief onderhoud, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen en periodieke keuringen en het afstandbeheer van deze installaties voor rekening en risico van huurder is. Huurder zal daartoe onderhoudscontracten afsluiten en verhuurder, tenzij verhuurder deze kosten doorberekend in de servicekosten, binnen uiterlijk één maand na aanvang van de huur, voorzien van (kopieën van) die contracten. De omstandigheid dat verhuurder kennis heeft kunnen nemen van de onderhoudscontracten en/of dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf, ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid.

27.2 Vervanging en groot onderhoud van de installaties, zoals bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen, komt voor rekening en risico van verhuurder, tenzij deze vervanging een gevolg is van achterstallig/ondeugdelijk onderhoud uitgevoerd door of in opdracht van huurder. Indien huurder (de inrichting van) het gehuurde wenst aan te wijzigen en deze wijziging een aanpassing/vervanging van de installaties met zich meebrengt, komt deze aanpassing/vervanging voor rekening en risico van huurder.

27.3 Verhuurder draagt er (op eigen rekening) zorg voor dat de installaties binnen ca. zes weken na de ingangsdatum functioneren oftewel "werken op een manier die tegemoet komt aan de eisen die voortvloeien uit het normale gebruik waarvoor de installatie bestemd is".

27.4 Verhuurder spant zich er toe in voornoemde termijn van zes weken niet of slechts minimaal te overschrijden. Verhuurder is niet aansprakelijk voor termijnoverschrijding behoudens wanneer deze voortvloeit uit diens nalatigheid. Huurder zal verhuurder alle medewerking verschaffen het genoemde in lid 3 (tijdig) te realiseren door, onder meer doch niet uitsluitend, verhuurder en/of een namens verhuurder ter zake handelende partij op diens eerste verzoek toegang te verschaffen tot het gehuurde.

27.5 Wanneer verhuurder voldaan heeft aan diens verplichting genoemd in lid 2 zal dit vastgelegd worden in een - in tweevoud opgesteld, gedateerd en door partijen ondertekend - als **bijlage 3** bij deze overeenkomst toe te voegen proces-verbaal van oplevering. Indien binnen drie maanden na de ingangsdatum geen proces-verbaal van oplevering is opgesteld, wordt geacht dat verhuurder voldaan heeft aan zijn verplichtingen en de installaties functioneren.

27.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de (gevolgen van) gebreken aan de installaties tenzij verhuurder deze gebreken bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen.

Renovatie

28.1 N.v.t

Huishoudelijk reglement

29.1 Huurder is gebonden aan alle regels die voor het gehuurde en het gebruik van het gehuurde zullen gelden uit hoofde van het Huishoudelijk reglement en/of overige reglementen, inclusief toekomstige wijzigingen hierop. Een overzicht van de desbetreffende (huishoudelijke) reglementen alsmede de desbetreffende reglementen zijn als **bijlage 5** aan deze overeenkomst gehecht.

29.2 Artikel 29. laatste zin van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

Geheimhouding

30.1 Huurder en verhuurder nemen over en weer strikte geheimhouding in acht ten aanzien van deze overeenkomst alsmede (de inhoud van) alle correspondentie, besprekingen, onderhandelingen en alle andere documentatie met betrekking tot deze overeenkomst. De benadeelde partij behoudt zich het recht voor om schade te vorderen ter zake.

30.2 Het voorgaande geldt indien en voor zover niet anders volgt uit toepasselijke wet- en/of regelgeving en/of noodzakelijk is ten behoeve van de verkrijging van financiering door bancaire instellingen ten gunste van huurder.

Instemming beëindiging lopende huurovereenkomst

31.1 Het gehuurde is ten tijde van het sluiten van deze huurovereenkomst verhuurd aan . verklaart door mede ondertekening van deze overeenkomst dat zij haar volledige medewerking zal verlenen aan een eventueel voortijdige beëindiging van haar overeenkomst en dat zij volledig zal medewerken aan een tijdige ontruiming van het gehuurde zodat uitvoering kan worden gegeven aan de deze huurovereenkomst.

[HANDTEKENINGEN PAGINA VOLGT]

Paraaf verhuurd

Paraaf huurder:

[HANDTEKENINGEN PAGINA]

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud, op 11 maart 2020

Plaats: _____

Voor deze: _____

Voor deze: _____

Plaats: _____

Voor deze: _____

Voor deze: _____

Voor deze: _____

Voor deze: _____

Voor akkoord:

Bijlagen:

- 1) algemene bepalingen
- 2) tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte
- 3) proces-verbaal van oplevering gehuurde (later toe te voegen)
- 4) overzicht installaties en casco Loosdorp 2 Leerdam
- 5) huishoudelijk reglement
- 6) machtiging automatische betaling (zie 4.19, later toe te voegen)
- 7) model bankgarantie
- 8) concerngarantie

Paraaf verhuurd

Paraaf huurder

Afzonderlijke handtekening[en*] van huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de
'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel
7:290 BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening[en*] huurder[s*]

Plaats:

de heer. I

mevrouw

mevrouw

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

1) algemene bepalingen

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Casco

1 Onder huur als casco wordt verstaan de huur van de tot de bedrijfsruimte behorende:

- funderingen;
- constructieve bouwvloeren;
- kolommen;
- constructieve plafonds;
- buitengevels en bouwmuren inclusief de daarin aanwezige kozijnen, deuren, beglazing en/of ruiten doch niet de pui;
- daken, goten, en trappen(huizen);
- nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt;
- basissprinklernet;
- riolering en andere afvoerteidingen;

tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht.

Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor de vraag of genotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.

2.2 Voor zover verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door huurder conform de overeengekomen bestemming, zal verhuurder zulks aan huurder mededelen.

2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door verhuurder opgeleverd en door huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is verhuurder 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 4.4 en 4.5.

4.2 De aan het verkrijgen van de in 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden 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 verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen over de onderhouds, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.3 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 grond van het Bouwbesluit 2012 en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.

4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in 4.3 levert geen gebrek op, tenzij deze het gevolg is van een doen of nalaten van verhuurder

4.5 De aan het verkrijgen van de in 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden 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 echter onverminderd het gestelde in artikelen 12.1 en 12.3 van de algemene bepalingen over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend in overeenstemming met de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris.

5.2 Verhuurder is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van huurder opgave te doen van in de tweede zin van 5.1 genoemde bestaande beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen.

5.3 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

5.4 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

5.5 Verhuurder heeft het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten en over de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Onder beschikken als bedoeld in de vorige zin wordt mede verstaan het plaatsen van (licht) reclame, aanduidingen en antenne-installaties.

Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon.

6.2 Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Milieu

7.1 Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

7.2 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
- c. zonder schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in artikel 1.6 van de huurovereenkomst, verslechtert.

7.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

Promotionele activiteiten

8.1 Indien is overeengekomen dat huurder periodiek een bedrag als bijdrage aan verhuurder dient te betalen voor de promotie van het gebouw dan wel complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is verhuurder verplicht dit bedrag als zodanig aan te wenden en op eerste verzoek van huurder inzage te verstrekken in de wijze van aanwenden. Het staat verhuurder vrij om deze promotiebijdrage zelf aan te wenden dan wel over te dragen aan een derde. Indien er een door verhuurder geaccepteerde winkeliersvereniging of andere door verhuurder geaccepteerde collectiviteit functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw of complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, kan deze een promotieplan bij verhuurder indienen. Verhuurder kan de promotiebijdragen of een gedeelte daarvan ter beschikking aan die vereniging of collectiviteit stellen op basis van een door verhuurder goedgekeurd promotieplan. **8.2** Indien een door verhuurder erkende winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in 8.1 functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw, dan wel complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt of waartoe het gehuurde behoort, zal huurder zich daarbij aansluiten en de eventuele vanwege deze vereniging of collectiviteit voor zijn rekening komende bedragen op eerste verzoek voldoen.

8.3 Ook indien huurder zich niet aansluit of niet aangesloten blijft bij hiervoor genoemde winkeliersvereniging of collectiviteit is huurder te allen tijde de in 8.2 bedoelde bedragen verschuldigd.

Gedragregels, voorschriften en verbodsbepalingen

9.1 Huurder zal voor werkzaamheden die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden voorgeschreven.

9.2 Als in het kader van door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten is overeengekomen dat de in 9.1 weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, zal huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren.

9.3 Huurder zal de redelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, in acht nemen. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen die betrekking hebben op onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, veiligheid van drink- en watervoorziening, parkeergedrag en op het goed functioneren van de eventueel tot het gehuurde behorende installaties.

9.4 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd.

Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

9.5 Het is huurder niet toegestaan:

- a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
- b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

9.6 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

9.7 Huurder zal het gehuurde in overeenstemming met de aard van het door hem daarin uitgeoefende bedrijf binnen de door de bevoegde instantie vastgestelde openingstijden voor het publiek geopend houden en daarin daadwerkelijk zijn bedrijf uitoefenen:

- indien het gehuurde deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat ten minste gedurende de door verhuurder, na overleg met huurder, te bepalen reguliere openingstijden. Bij aanwezigheid van een winkeliersvereniging stelt verhuurder de reguliere openingstijden vast na overleg met die vereniging. Verhuurder zal daarbij rekening houden met de aard van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. De kosten die zijn verbonden aan eventuele ruimere openingstijden dan de hiervoor bedoelde openingstijden zijn voor rekening van de huurders die van die ruimere openingstijden gebruik (moeten) maken.
- indien het gehuurde geen deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat gedurende de gebruikelijke openingstijden voor vergelijkbare ruimten.

9.8 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van verhuurder.

9.9 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen. Ook verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.

9.10 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade

10.1 Huurder zal verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft verhuurder daarbij een- gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek. Huurder zal verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

10.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Indien de (dreigende) schade niet aan huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal verhuurder deze kosten op eerste verzoek van huurder aan huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid

11.1 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.

11.2 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.

11.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade tengevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

11.4 Het gestelde in 11.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder;
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan verhuurder toe te rekenen omstandigheden.
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 van de algemene bepalingen niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen.
- indien verhuurder de door huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 10.1 van de algemene bepalingen om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

12.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de in 12.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen e.e.a. naar rato.

12.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 12.1, 12.3 en 12.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen binnen een redelijke termijn tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

12.3 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trap treden, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen. Wat betreft de tot het gehuurde behorende rioleringen, goten en afvoeren geldt onverminderd het in 12.4 sub k gestelde, met dien verstande het onderhoud, het herstel alsmede de vernieuwing van de rioleringen, de goten en de afvoeren voor rekening van huurder komen, indien huurder het in 12.4 sub k gestelde niet nakomt.
- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

e. van overheidswege of andere daartoe bevoegde instanties voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties, tenzij de inspecties en keuringen worden verricht in het kader van de in 12.4 sub h weergegeven werkzaamheden.

De onder a t/m e genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

12.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 12.1 zijn voor rekening van huurder:

a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 12.3 een en ander onverminderd het in 12.4 sub b t/m 12.4 sub k bepaalde;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;

c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;

d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting;

e. onderhoud, herstel en vernieuwing van kranen van gas, water, elektriciteit alsmede van braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met alles wat daartoe behoort;

f. voorzieningen ter voorkoming van brand en het onderhoud aan die voorzieningen, tenzij deze voorzieningen benodigd of aanwezig zijn vanwege het gestelde in artikel 4.1 van de algemene bepalingen;

g. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;

h. het periodiek en correctief onderhoud, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen en de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische- en/of waterinstallaties, althans als de inspecties en keuringen samenhangen met, en worden verricht in het kader van, de uitvoering van periodiek en correctief onderhoud.

Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd. Deze goedkeuring ontslaat huurder niet van een eventuele aansprakelijkheid indien deze werkzaamheden niet goed worden uitgevoerd. Wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 19.3 tot en met 19.7 van de algemene bepalingen voor zover mogelijk van toepassing.

i. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.

j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.

k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonhouden, het schoonmaken en het ontstoppen van putten, goten en alle aan- en afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

Veranderingen en toevoegingen door huurder

13.1 Zonder toestemming van verhuurder is huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of technische voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen.

13.2 Onder de in 13.1 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Het is huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

13.3 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere in 13.1 bedoelde verandering of toevoeging.

13.4 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in 13.1 heeft huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

13.5 Huurder dient voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien huurder, bij aanwezigheid van asbest en of verontreiniging, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

13.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.

13.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is,

zal huurder deze aanvragen en zal huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

13.8 Alle aan de veranderingen of toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van huurder.

13.9 De door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vervangingsverplichting.

13.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

13.11 Huurder dient de door verhuurder gegeven aanwijzingen in acht te nemen en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

13.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de hinder, overlast of schade ongedaan te maken respectievelijk te voorkomen.

13.13 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder komen.

13.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

13.15 Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door verhuurder

14.1 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel van het gehuurde en ter vervanging/vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken. Het gestelde in de vorige zin is eveneens van toepassing wanneer verhuurder wenst over te gaan tot het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of tot het verrichten van werkzaamheden aan het gehuurde die nodig zijn in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

14.2 Het in 14.1 bedoelde onderzoek en de aldaar bedoelde werkzaamheden, voorzieningen en wijzigingen waardoor het gehuurde aan huurder (tijdelijk) niet het genot verschaft dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht

verwachten, leveren geen gebrek op.

14.3 Indien verhuurder ter uitvoering van de in 14.1 bedoelde werkzaamheden installaties of andere voorzieningen tijdelijk buiten bedrijf moet stellen, levert dit geen gebrek op.

14.4 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met de belangen van huurder rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

14.5 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden als genoemd in artikelen 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

14.6 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen.

Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop met vervangende nieuwbouw, toevoegingen aan en veranderingen van het gehuurde. De in 14.1 bedoelde werkzaamheden en het in 14.1 bedoelde onderzoek kunnen niet als renovatiewerkzaamheden worden bestempeld. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in artikelen 7:220 lid 4 en 7:296 Burgerlijk Wetboek.

14.7 In afwijking van het gestelde in artikel 7: 220 lid 3 Burgerlijk Wetboek, wordt een renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien de renovatie drie of meer zelfstandige bedrijfsruimten betreft die een bouwkundige eenheid vormen en indien het voorstel de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van de niet-verhuurde m² verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt. Indien een renovatievoorstel op grond van het bovenstaande vermoed wordt redelijk te zijn, kan een huurder van wie het gehuurde is bij de renovatie is betrokken en die niet met het voorstel heeft ingestemd binnen acht weken na verzending van de schriftelijke kennisgeving daarvan door verhuurder aan huurder, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

14.8 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde of buiten het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, ruimten van derden, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de

inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen. Huurder zal deze werkzaamheden gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Verzoeken/toestemming

15.1 Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.

15.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

15.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie huurder/verhuurder

16 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschaprechtelijke structuur, voor zover deze relevant zijn voor de onderhavige huurovereenkomst. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

17.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

17.2 Ter uitvoering van het in 17.1 vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde in overleg met huurder te betreden.

17.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst zal huurder gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid geven tot bezichtiging van het gehuurde, zonder dat dit een gebrek oplevert. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen, tenzij dit hem schaadt in de bedrijfsvoering.

Huurprijswijziging

18.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Tenzij het bepaalde in 18.2 van toepassing is, wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde 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.

18.2 Indien huurder of verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 18.1, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan bij aangetekend schrijven in kennis.

18.3 Partijen worden geacht over de benoeming van een deskundige, zoals bedoeld in artikel 7:304 Burgerlijk Wetboek, geen overeenstemming te hebben bereikt, indien een partij van de andere partij binnen drie weken na dagtekening van het verzoek om tot nadere huurprijsvaststelling over te gaan, geen opgave heeft ontvangen van een door de andere partij aangewezen deskundige die de benoeming heeft aanvaard. Ook worden partijen geacht over de benoeming van een deskundige geen overeenstemming te hebben bereikt als er binnen zes weken na dagtekening van het verzoek tot nadere huurprijsvaststelling geen aan een ieder van hen bekend gemaakte derde deskundige is benoemd. Bij het ontbreken van overeenstemming tussen partijen over de benoeming van een deskundige kan de meest gerede partij de benoeming van (een) deskundige(n) aan de rechter vragen.

Alleen deze door de rechter benoemde deskundige(n) brengt/brengen dan het advies omtrent de nadere huurprijs uit.

18.4 Indien de huurprijs door partijen in overeenstemming met 18.2 en 18.3 opnieuw is vastgesteld vindt de eerstvolgende indexering van de huurprijs plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, onder toepassing van de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de opnieuw vastgestelde huurprijs, als in 18.2 tot en met 18.3 bedoeld, 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 opnieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan.

18.5 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van

de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

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

18.7 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van de levering van zaken en diensten (servicekosten)

19.1 Naast de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, het vastrecht en de kosten van de meterhuur, evenals eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en is overeengekomen dat bedoelde leveringen vanwege verhuurder worden verzorgd.

19.2 Huurder sluit door verhuurder vooraf goed te keuren servicecontracten af met betrekking tot installaties die tot het gehuurde behoren.

19.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat aan huurder door of vanwege verhuurder zaken en diensten worden geleverd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de geleverde zaken en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.

19.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een gespecificeerd servicekostenafrekening, onder vermelding van de periode waarop deze betrekking heeft en wijze van berekening daarvan alsmede, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.

19.5 Na het einde van de huur wordt een gespecificeerd servicekostenoverzicht verstrekt over de periode die is verstreken na de periode waarop de daaraan voorafgaande afrekening betrekking had, tot aan het einde van de huurovereenkomst.

19.6 Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het servicekostenjaar tenzij verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan huurder meedelen. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

19.7 Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

19.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem te verwachte kosten.

19.9 Ingeval tot de door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen de levering van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

19.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

19.11 Behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder, is verhuurder niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting

20.1 Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur 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 in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

- a. De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
- b. De omzetbelasting 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.
- c. Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

20.2 Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in 20.1) te lijden financiële nadeel 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 20.1 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.

20.3 Het in 20.1. sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

20.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 20.1 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 in 20.1 sub c. 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.

20.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, 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.

20.6 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 20.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 20.8, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting 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 in 20.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor 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 registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

20.7 Het in 20.1, 20.4 en 20.6 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.

20.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in 20.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies.

21.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater

en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;

- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen; voor de helft van het bedrag van de aanslag tenzij huurder in overwegende mate wordt gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd,

geheel of een evenredig gedeelte daarvan. Verhuurder zal huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Indien huurder verplicht is meer dan de helft van het bedrag van de aanslag (aan verhuurder) te voldoen, zal verhuurder desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van huurder, zo mogelijk, meenemen. d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;

e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:

- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

21.2 Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

Verzekeringen

22.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex van gebouwen in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden.

22.2 Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

22.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

23.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

23.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7:224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

23.3 Huurder dient in aanvulling op 23.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren.

23.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij verhuurder op enig moment anderszins aangeeft. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

23.5 Indien huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

23.6 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

23.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden.

23.8 Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd

de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

23.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Kosten in geval van tussentijdse beëindiging huurovereenkomst

24 Huurder is gehouden om verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij tussen partijen schriftelijk anders is overeengekomen dan wel tenzij er sprake is van een toerekenbare tekortkoming van verhuurder. Tot die kosten en schade worden eveneens gerekend, de verschuldigde huurprijs plus omzetbelasting over de overeengekomen resterende huurtermijn, de kosten van de overeengekomen door verhuurder te leveren zaken en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, althans indien en voor zover verhuurder gehouden is om deze zaken en diensten na de beëindiging van de huurovereenkomst van derden af te nemen, de kosten van wederverhuur, alle gemaakte en te maken kosten ter incasso van de schade zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

Betalingen

25.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldag in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.

25.2 Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

25.3 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien huurder voor de in 25.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij verhuurder heeft ingediend en verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Bankgarantie/Waarborgsom

26.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder dan wel waarborgsom storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

26.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in 26.1, 26.3 en 26.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

26.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.7.1 van de huurovereenkomst van totaal 10 % of meer, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

26.4 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting of wel aanvulling van de reeds gestorte waarborgsom.

26.5 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door verhuurder dient verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom terug te storten op een door huurder op te geven bankrekening.

Hoofdelijkheid

27.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn dezen steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

27.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

28.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

28.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

28.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in 28.2 wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspanst om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.

28.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van huurder.

Appartementsrechten

29.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op.

Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.

29.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die het gebruik van het gehuurde conform de overeengekomen bestemming belemmeren.

29.3 Verhuurder zorgt er voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 29.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim

30.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte redelijke kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.

De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van €15.000.

Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, zijn daarmee tussen partijen niet van toepassing.

30.2 Huurder is in verzuim door het enkel verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling

31 Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 9, 13.3, 25 en 26 van de algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

32 Indien huurder een natuurlijke persoon is, kunnen de persoonsgegevens van huurder door verhuurder en de beheerder in een bestand zijn opgenomen/verwerkt of zijn bestemd om daarin te worden opgenomen.

Domicilie

33.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.

33.2 Huurder verplicht zich in geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

33.3 Als huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het laatst geregistreerde adres van huurder bij de Kamer van Koophandel als domicilie van huurder. Als huurder daar niet staat ingeschreven geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten

34 Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Beheerder

35 Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich ter zake van alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de in artikel 8.1 van de huurovereenkomst vermelde beheerder verstaan.

Slotbepaling

36 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.

In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3:42

Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

2) tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte

BYLAWE 2



Эрмн 39

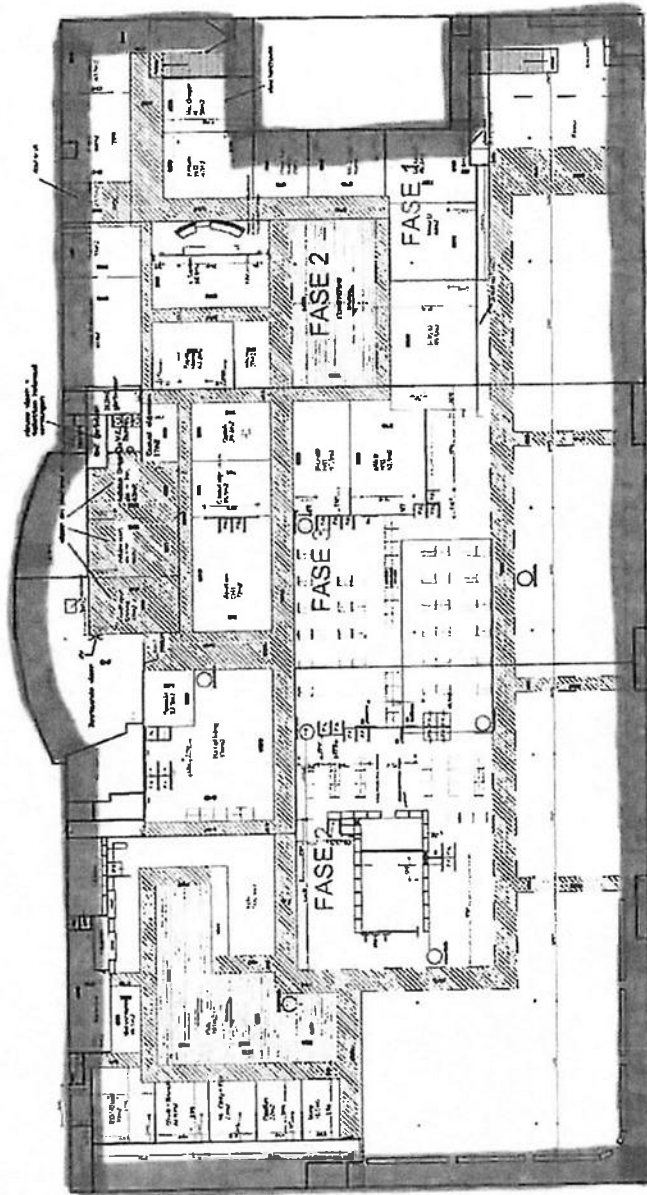
Genescheppeluk

10 m

Leerdam

City/State	City/State		City/State		City/State	
Country	Country		Country		Country	
Company	Company		Company		Company	
Address	Address		Address		Address	
Phone	Phone		Phone		Phone	
Fax	Fax		Fax		Fax	
E-mail	E-mail		E-mail		E-mail	
Website	Website		Website		Website	
Other	Other		Other		Other	

LERCIAN 1^{er} ETAGE



3) proces-verbaal van oplevering gehuurde, (later toe te voegen)

4) overzicht installaties en casco Loosdorp 2 Leerdam

Installaties Leerdam

- Goederenlift magazijn;
- Personenlift entreehal;
- 2 roltrappen in entreehal;
- Basis sprinklernet;

Inhoudsopgave

A **Inleiding**
B **Presentatie**

1. Openingstijden
2. Etalages en verlichting
3. Promotionele activiteiten
4. Schoonmaakwerkzaamheden
5. Gemeenschappelijk beleid
6. Logistiek
7. Huisvuil
8. Veiligheid en toezicht
9. Parkeren
10. Ongediertebestrijding
11. winkelwagentjes
12. Postbezorging
13. Technische zaken / installaties
14. Sleutelplan
15. Glasverzekering
16. aansprakelijkheid
17. Ontruimingsplan
18. Algemeen belang
19. Sancties
20. management
21. Belangrijke adressen en telefoonnummers

A. INLEIDING

Het huishoudelijk reglement heeft tot doel om de gemeenschappelijke belangen binnen het complex Loosdorp 2. Leerdam (verder te noemen Leerdam) te benadrukken en hiervoor aanvullende regelingen te treffen. Het huishoudelijk reglement ontslaat huurders op geen enkele wijze van hun verplichtingen die door hen zijn aangegaan krachtens de huurovereenkomst.

Het huishoudelijk reglement regelt een aantal zaken met betrekking tot het gebruik van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Het reglement kan, indien aanpassing aan actuele omstandigheden gewenst wordt, worden uitgebreid dan wel gewijzigd.

De uit dit reglement voortvloeiende regels zijn van toepassing voor alle huurders en gelden in aanvulling op de inhoud van (onderdelen van) de bepalingen in de vigerende huurovereenkomst. De overige inhoud (van de bepalingen) van de vigerende huurovereenkomst blijft onverminderd van kracht. In uitzonderlijke gevallen wordt of is in specifieke gevallen bij winkeliers een afwijkende regeling getroffen op onderdelen van dit reglement, een en ander ter beoordeling van de eigenaar.

Rekening houdende met de voor alle huurders nadelige gevolgen bij overtreding van dit reglement met het oog op de belevingswaarde Leerdam het verzekeren van de (brand-)veiligheid, hygiëne, netheid en orde, is het noodzakelijk dat dit reglement nauwgezet wordt nageleefd.

Wanneer eigenaar niet steeds de strikte naleving van dit reglement verlangt, dan brengt dat niet met zich mee dat eigenaar daarmee het recht prijsgeeft om in een volgend, al dan niet soortgelijk, geval wel strikte naleving te verlangen.

De managementorganisatie van Leerdam is gerechtigd op kosten van de betreffende huurder, overtredingen van dit reglement te doen corrigeren.
Iedere huurder en al zijn medewerkers in Leerdam worden geacht dit reglement te kennen.

Daar waar sprake is van "de eigenaar" kan gelezen worden: "de managementorganisatie".

Aan alle impressies welke op of in de bijlagen behorende bij de huurovereenkomst zijn getoond kunnen geen rechten worden ontleend.

B. presentatie

1. Openingsuren van het gehuurde en gemeenschappelijke ruimte

1.1. Openingsuren van het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimte.

Huurder verplicht zich het gehuurde voor publiek zonder onderbreking tenminste geopend te houden en daadwerkelijk het bedrijf uit te oefenen gedurende de openingstijden van Leerdam en op de door de ondernemersvereniging vastgestelde extra koopavonden en koopzondagen

Het gehuurde dient tenminste open te zijn gedurende onderstaande tijden:

Maandag	12.00 uur - 18.00 uur
Dinsdag	10.00 uur - 18.00 uur
Woensdag	10.00 uur - 18.00 uur
Donderdag	10.00 uur - 18.00 uur
Vrijdag	10.00 uur - 21.00 uur
Zaterdag	10.00 uur - 18.00 uur
Zondag	12.00 uur - 17.00 uur tijdens koopzondagen

Deze minimale openingstijden worden vastgesteld door de eigenaar, rekening houdend met de diverse huurders. Aanpassing van deze tijden zal door de eigenaar worden overlegd met de huurders.

2. Etalage en verlichting

2.1. De etalages, verlichting en reclame(licht) bakken van het gehuurde zijn gedurende de openingstijden van Leerdam naar behoren verlicht tot minimaal 1 uur na sluitingstijd.

2.2. Huurders verplichten zich te allen tijde de lichtreclame en/of andere reclame-uitingen werkend/functionerend te houden en te vrijwaren van mankementen.

2.3. In de gemeenschappelijke entreehal is het huurders toegestaan, elk voor 50%, gebruik maken van de entree voor uitstalling c.q. verkoop. De huurders kunnen in overleg hiervan afwijken.

3. Promotionele activiteiten

3.1. Het aanbrengen van posters of affiches buiten het gehuurde is niet toegestaan zonder overleg en toestemming van verhuurder..

4. Schoonmaakwerkzaamheden

4.1. Bij constatering van schoonmaakcalamiteiten (ijsjes, gebroken flessen en dergelijke) in de gemeenschappelijke ruimte behoren deze direct door huurder (veroorzaker) of door huurder die dit product heeft verkocht te worden opgeruimd. Wanneer niet te achterhalen is wie de veroorzaker is, zal aan een schoonmaakbedrijf worden opgedragen dit via de algemene servicekosten door te berekenen.

4.2. Het schoonhouden van alle winkelpuien van het gehuurde geschiedt frequent en zorgvuldig (ter beoordeling van de eigenaar) en wordt door een schoonmaakbedrijf uitgevoerd. De kosten worden doorberekend in de servicekosten.

4.3. Graffiti op gevels, kolommen en metselwerk behorende bij het gemeenschappelijke gebied dient onmiddellijk te worden gemeld bij de managementorganisatie, welke

zorg zal dragen voor verwijdering van de graffiti. De kosten van de verwijdering zullen worden doorberekend via de servicekosten.

5. Gemeenschappelijk beleid

- 5.1 Tenminste de volgende activiteiten zijn **niet** toegestaan in het openbare gebied:

Ambulante verkoop, veiling, bedelarij, openbare toespraken, uitdelen van prospectie, stickers en alle andere voorwerpen, politieke manifestaties en ander activiteiten (van groepen), die geen verband houden met de activiteiten of het promotiebeleid

- 5.2 Het is niet toegestaan materiaal, van welke aard dan ook, aan te brengen aan voorzieningen, niet behorende tot het gehuurde, zoals het plafond, de overkapping en de kolommen en op de passagevloer, danwel aan de winkelpui buiten het gehuurde.

- 5.3 Behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming namens eigenaar is het niet toegestaan buiten het gehuurde goederen, promotiemateriaal en kiddy-rides te plaatsen.

- 5.4 De managementorganisatie is gerechtigd het gemeenschappelijke gebied te gebruiken voor de promotie van Leerdam.

6. Logistiek

- 6.1 Leerdam beschikt over een expeditiepunt en bevoorradingsgang, waar aan- en afvoer van goederen kan plaatsvinden. Het gebruik van de bevoorradingsgang is bestemd voor de huurders. Goederenlift tbv de huurder van de 1e etage, bevindt zich in het gehuurde van de huurder van de 1e etage.

- 6.2 De expeditiestraat en bevoorradingsgangen worden uitsluitend gebruikt voor aan- en afvoer van goederen en deze moeten binnen de kortste termijn in het gehuurde worden geplaatst, zodat de overlast of versperring wordt voorkomen.

- 6.3 Huurder is verplicht de bevoorradingsgang vrij en schoon te houden.

- 6.4 Goederen en/of materialen die desondanks in Leerdam buiten het gehuurde worden aangetroffen, moeten op eerste aanzegging namens de eigenaar of de brandweer terstond worden verwijderd.
Wordt hieraan geen gevolg gegeven of kan niet direct worden vastgesteld wie hiervan de eigenaar is, dan worden deze goederen in opdracht namens eigenaar afgevoerd voor rekening en risico van de overtredende huurder c.q. voor rekening van de gezamenlijke winkeliers door doorbelasting van de kosten in de serviceregeling. Elk beroep op schadevergoeding van welke aard dan ook wordt op voorhand afgewezen.

7. Huisvuil

- 7.1 Voor afvoer van huisvuil draagt huurder zelf zorg.

- 7.2 De frequentie van het vuiltransport wordt zodanig gekozen, dat elke vorm van overlast aan medehuurders en consumenten wordt voorkomen.

- 7.3 Het is niet toegestaan huisvuil buiten het gehuurde te plaatsen.

- 7.4 Gedurende de afbouw/verbouw van een winkelunit dient huurder zelf zorg te dragen voor de opslag en afvoer van het (bouw)afval. Tijdens de afbouw zullen noch door eigenaar, noch door Gemeente afvalcontainers ter beschikking worden gesteld.

8. Veiligheid

- 8.1 Wanneer zich ongevallen voordoen in de gemeenschappelijke ruimte, wordt de signalerende huurder verzocht het alarmnummer 112 te bellen en bij ernstige calamiteiten dient eveneens het alarmnummer 112 te worden gebeld.
- 8.2 Wanneer zich een (winkel)diefstal of een misdrijf voordoet, geldt het verzoek de regiopolitie te verwittigen. Huurder of een door hem gemachtigde behoort zelf aangifte te doen, omdat anders mogelijk geen vervolging kan plaatsvinden
- 8.3 De managementorganisatie draagt zorg voor brandmeldinstallatie en sprinklerinstallatie.. Huurder dient zelf zorg te dragen voor zijn interne (beveiligings)installaties.

Huurders dienen zoveel mogelijk bij te dragen aan een veilige situatie in en om Leerdam, en daartoe de nodige maatregelen tegen o.a. vandalisme en criminaliteit te nemen. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor de beveiliging van de door hen gehuurde ruimte. In geval er criminele activiteiten, zoals diefstal of een overval, plaatsvinden in Leerdam dienen huurders zelf voor aangifte zorg te dragen bij de politie.

9. Parkeren

- 9.1 Personenauto's, motoren, bromfietsen, fietsen e.d. behoren uitsluitend op de daartoe bestemde parkeerplaatsen te worden gestald.
- 9.2 Personenauto's van medewerkers dienen zo ver als mogelijk achteraan geparkeerd te worden. Dit ten behoeve van de klanten.
- 9.3 Voertuigen, welke voor expeditiedoeleinden worden gebruikt, mogen niet langer dan strikt noodzakelijk gebruik maken van de expeditiestraat/hoven.

10. Ongediertebestrijding

- 10.1 Huurder is verplicht de aanwezigheid van ongedierte terstond te melden bij eigenaar/managementorganisatie.
- 10.2 De bestrijding van ongedierte in het gehuurde wordt door verhuurder verzorgd. Daarenboven draagt eigenaar voor zoveel nodig - en uitsluitend te zijner beoordeling - zorg voor de bestrijding c.q. voorkoming van ongedierte in Leerdam. De kosten hiervan worden via de servicekostenregeling aan de gezamenlijke huurders doorbelast.
- 10.3 Huurder dient zelf zorg te dragen voor een goede hygiëne, dit om ongedierte te voorkomen.

11. Winkelwagentjes

- 11.1 Voor de huurders, die gebruik (laten) maken van winkelwagentjes, gelden speciale afspraken omtrent de opstelplaatsen hiervan. Hierbij dient onder meer rekening gehouden te worden met de geldende regels van de lokale overheid binnen de bebouwing.
- 11.2 Eigenaren van winkelwagentjes dragen ervoor zorg dat consumenten en medehuurlers hiervan geen overlast ondervinden, terwijl de winkelwagentjes zodanig geconstrueerd

behoren te zijn (bijvoorbeeld keuze wieltjes en stootranden), dat de kans op beschadiging aan (voorzieningen in) Leerdam en eigendommen van consumenten en medewinkeliers wordt geminimaliseerd.

12. Postbezorging

- 12.1 Zolang TNT Post niet tot een afwijkende regeling besluit, wordt de post door TNT Post in het gehuurde bezorgd. Eigenaar zal niet voorzien in (afzonderlijke) brievenbussen ten behoeve van de huurders.

13. Technische zaken, Installaties:

- 13.1 voor alle verbouwingen en/of aanpassingen binnen het gehuurde, inclusief inventaris, draagt huurder zorg voor de noodzakelijke herkeuring van de sprinklerinstallatie. Zie hiervoor het gestelde inzake sprinklerinstallatie in het afbouwreglement winkelunits. Voor alle verbouwingen en/of aanpassingen binnen het gehuurde, inclusief inventaris, draagt huurder zorg voor de noodzakelijke herkeuring van de sprinklerinstallatie. Zie hiervoor het gestelde inzake sprinklerinstallatie in het afbouwreglement winkelunits.
- 13.2 Technische mankementen in de gemeenschappelijke ruimte moeten worden gemeld bij de managementorganisatie, tel 073-5039350 of facility@laboro-invest.com.
- 13.3 Een technisch mankement in de gemeenschappelijke ruimte of in het gehuurde met een spoedeisend belang, moet ter voorkoming van verdere schade terstond telefonisch worden gemeld aan de servicemanager van de managementorganisatie ter plaatse, tel 06-53200720
- 13.4 Technische ruimten dienen te allen tijde vrij toegankelijk te zijn voor technisch personeel en de managementorganisatie.

14. Sleutelplan

- 14.1 Elke huurder heeft zijn eigen sleutelplan. De huurder is verantwoordelijk voor zijn sluitsysteem.
- 14.2 Verhuurder zal zorg dragen voor de sleutel in de brandweerkluiz.

15 Glasverzekering

Verhuurder draagt zorg voor een glasverzekering, welke zal worden doorbelast in de servicekosten..

16 Aansprakelijkheid

Eigenaar is niet aansprakelijk terzake van schade, die huurder aanvoert te lijden ten gevolge van het (moeten) naleven van het huishoudelijk reglement en/of voorschriften, redelijke Instructies of handelingen van eigenaar en/of managementorganisatie, die gebaseerd zijn op de huurovereenkomst of het huishoudelijk reglement. Huurder erkent dat de behartiging van het belang van het centrum, beperkingen ten gevolge kan hebben voor de huurders.

17 Ontruimingsplan

- 17.1 Bij calamiteiten, brand of brandalarm e.d. treedt het ontruimingsplan in werking.

De totale actie zal door de politie en/of brandweer worden gecoördineerd.

De ontruiming zal als volgt worden aangekondigd:
het openbare gebied in de winkels via geluidsinstallatie;
naar huurders via telefonische waarschuwing vanuit het
managementkantoor; door de brandweer en/of politie.

Procedure:

- Bij een ontruiming dient iedereen het gebouw zo spoedig mogelijk te verlaten via de normale vluchtwegen.
- U dient het gehuurde te controleren op de aanwezigheid van personen en vervolgens af te sluiten.
- Daarna is het van belang dat per huurder zich één persoon afmeldt bij het centrale meldpunt, op een nader te bepalen plaats.
- Deze instructie dient door u bekend te worden gemaakt bij alle, regelmatig in het gehuurde aanwezige, personen.
- De instructie "bij brand" dient zichtbaar in het gehuurde te worden opgehangen.

18 Algemeen belang:

- 18.2 Mochten in het algemeen belang bepaalde activiteiten worden ontplooid, waarbij medewerking van huurder noodzakelijk is, dan is hij gehouden deze medewerking te verlenen. Huurder zal geen enkele daad verrichten waardoor de reputatie van het winkelcentrum in het geding zou kunnen komen.

19 Sancties

- 19.1 Huurder is op straffe van een direct opeisbare boete - opgenomen in de vigerende huurovereenkomst tussen huurder en eigenaar, of bij gebreke daarvan - van € 1.500,- per keer of per dag, zolang huurder in gebreke blijft, gehouden de bepalingen van dit reglement na te leven en redelijke aanwijzingen namens eigenaar op te volgen.
- 19.2 Daarenboven heeft eigenaar het recht om maatregelen te treffen voor rekening en risico van de overtreedende huurder, wanneer huurder op eerste aanzegging van eigenaar in gebreke blijft, redelijke aanwijzingen, voorschriften en aanzeggingen bij overtreding van dit reglement, terstond op te volgen.
- 19.3 Het recht van eigenaar geldt eveneens in die gevallen, wanneer de overtreder bij constatering niet (direct) valt vast te stellen en terstond maatregelen nodig zijn, in welk geval de hieraan verbonden kosten worden gedragen door de gezamenlijke winkeliers door doorbelasting in de servicekosten.

20 Management

Het dagelijks commercieel en technisch beheer wordt gevoerd door:

Laboro B.V. te Hedel.

6) machtiging automatische betaling (zie 4.20) (later toe te voegen)

CONCERNGARANTIE

verklaart kennis te hebben genomen van en in te stemmen met de inhoud van de getekende huurovereenkomst en algemene bepalingen inzake het bedrijfspand **Loosdorp 2 te Leerdam**, zoals gesloten tussen naam verhuurder gevestigd hierna te noemen "Verhuurder" en hierna te noemen "Huurder".

verklaart zich door deze bij wijze van zelfstandige verbintenis tegenover Verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n) onherroepelijk en onvoorwaardelijk garant te stellen voor al hetgeen Huurder ingevolge de bovengenoemde huurovereenkomst, of een eventuele verlenging daarvan (ten laste van Huurder komende schadevergoedingen daaronder begrepen) of wegens voor Huurder verrichte diensten aan Verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n) verschuldigd zal zijn, zulks evenwel **tot een bedrag van EEN MILJOEN DRIEHONDERDZESENVIJFTIGDUIZEND ZEVENHONDERDTWAALF EURO EN VIJFTIG EUROCENT (zegge: € 1.356.712,50).**

verplicht zich voorts om als eigen schuld aan Verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n) te zullen vergoeden alle schade, door hem te lijden, doordat de huurovereenkomst in geval van faillissement, of aan Huurder verleende surseance van betaling, ingevolge de opzegging door de curator of door de Huurder en de bewindvoerder, tussentijds zal worden beëindigd.

verbindt zich op eerste schriftelijk verzoek van Verhuurder of diens rechtverkrijgende(n), zonder opgaaf van redenen te verlangen of nader bewijs te vragen, aan Verhuurder te zullen voldoen al hetgeen Verhuurder volgens diens schriftelijke verklaring uit hoofde van deze garantie van vordert, **zulks met inachtneming van bovenvermeld maximumbedrag van € 1.356.712,50.**

Deze garantie komt te vervallen uiterlijk 6 maanden na einddatum van de huurovereenkomst of eerder op de datum waarop Verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n) schriftelijk aan mededeelt dat Verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n) uit hoofde van deze garantie niets meer van Huurder en te vorderen heeft.

Deze garantiestelling laat onverlet het bepaalde onder 7 van de voornoemde huurovereenkomst ten aanzien van de bankgarantie.

In het geval dat Huurder op enig moment niet langer deel uitmaakt van blijft deze concerngarantie onverminderd van kracht tot het moment dat de rechtsopvolger van Huurder een nieuwe zekerheidsstelling heeft gesteld.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Rotterdam, d.d. 11 maart 2020

