

Loosdorp 2, 4143LT LEERDAM (46098)



Bedrijfspand
een perceel bedrijfsterrein met de daarop staande opstallen, parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden



Beschrijving

een perceel bedrijfsterrein met de daarop staande opstallen, parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Loosdorp 2 te 4143 LT Leerdam kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie H nummers 67 en 76, tezamen groot één hectare negenenvijftig are en vijftientwintig centiare (1 ha 59 a 25 ca), zijnde - gemeld perceel gemeente Leerdam sectie H nummer 67 gedeeltelijk belast met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Leerdam, gevestigd te Leerdam, met als adres 4141 DA Leerdam, Dokter Reilinghplein 1;
- opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: NV Eneco, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 75;

gemeld perceel gemeente Leerdam sectie H nummer 76 gedeeltelijk belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: NV Eneco, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 75;



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) woensdag 12 juli 2023
Inzet	woensdag 12 juli 2023 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 12 juli 2023 vanaf 13:30
Kantoor	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	D. Hansum/ demi.hansum@RoXlegal.nl

Objectinfo

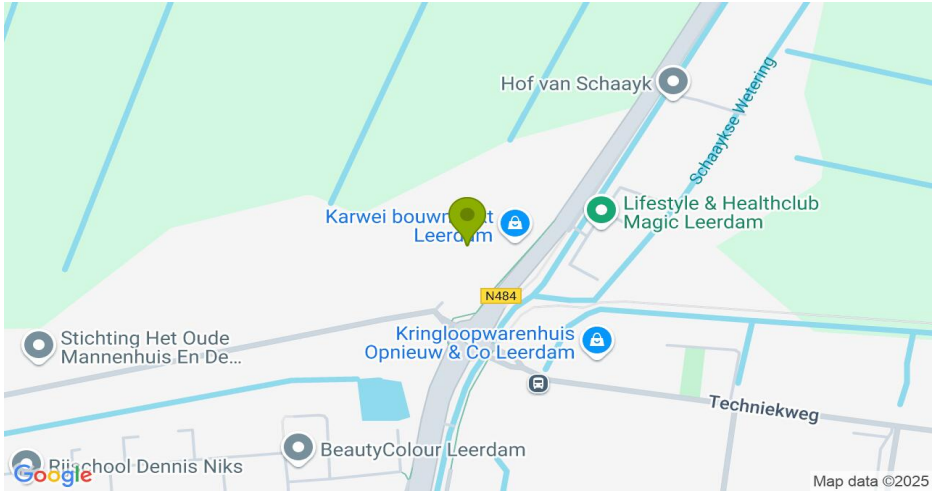
Woningtype	Bedrijfspand
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	
Gebruik	Verhuurd

Financieel

Lasten

Inzetpremie	1% van de inzetsom
Indicatie kosten veiling	€ 13.070,00 (per 07-06-2023 om 15:42 uur)





Kadastrale kaart

46098-kadastralekaart4143Loosdorp.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pascal Tjon Sien Kie



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Leerdam

Sectie H

Perceel 76

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

46098_Kadastrale kaart Leerdam-H-76 - 06-06-2023 11_27.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pascal Tjon Sien Kie



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Leerdam
Sectie H
Perceel 76

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Bijlage

46098_Kadastrale kaart Leerdam-H-67 - 22-05-2023 14_01.pdf

Bijlage

46098_Kostenoverzicht Loosdorp 2 et Leerdam - PDF.pdf

Loosdorp 2 te Leerdam

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 9.075,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 605,00 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 137,50 (onbelast)
notarieel honorarium royement (per inschrijving):	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
leges gemeente:	€ 242,00 (inclusief 21% BTW)
geschatte kosten internetplatform:	€ 2.500,00 (inclusief 21% BTW)
Kosten inzage:	€ 75,00 (belast)
<i>Diverse verplichte inzages (BRP, VIS, CIR, CCBR, KvK, leges)</i>	
deurwaarderskosten:	p.m.
trekgeld 1% van de hoogste bieding bij de inzet:	p.m.
overdrachtsbelasting:	10,4 % (over de heffingsgrondslag)
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten advocaat verzoekschrift eventuele	
koopovereenkomst:	p.m.
3% rente vanaf datum gunning c.q. goedkeuring	
onderhandse verkoop tot betaaldatum:	p.m.
griffierecht verzoekschrift uitbetaling gelden:	€ 130,00 (onbelast)
griffierecht verzoekschrift doorhaling hypotheek en/of	
beslagen	€ 130,00 (onbelast)
Leges Kamer van Koophandel (per entiteit):	€ 24,20 (per entiteit) (inclusief 21% BTW)
diversen	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Door ondertekening van de inzet- c.q. afslag volmacht accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij van RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijlage

46098_bodemloketRapport (1).pdf

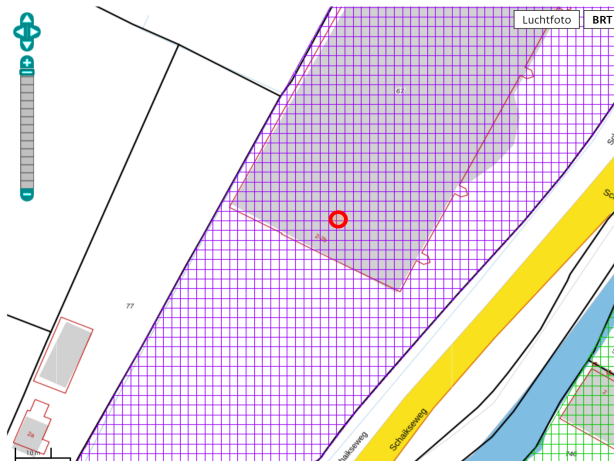


Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

ZH054509086 Loosdorp 2

Datum: 22-5-2023



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

RapportZH054509086 Loosdorp 2

Inhoud

- 1 Algemeen
- 1.1 Administratieve gegevens
- 1.2 Statusinformatie
- 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
- 1.4 Onderzoeksrapporten
- 1.5 Besluiten
- 1.6 Saneringsinformatie
- 1.7 Contactgegevens
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	Loosdorp 2
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	ZH054509086
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA054500060
Adres:	Loosdorp 2 Leerdam
Gegevensbeheerder:	RUD Utrecht 2.0

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg: voldoende onderzocht.

Omschrijving: De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
hbo-tank (ondergronds) (631242)	onbekend	1991
transportbedrijf (6024)	1984	1995
benzinepompinstallatie (50511)	1962	1994
ophooglaag met grond (900079)	1962	huidig

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
------	--------	--------	-------

Bodemloket Rapport ZH054509086 Loosdorp 2

Oriënterend bodemonderzoek	Dordrecht Research B.V.	940602	1995-03-08
Nul- of Eindsituatieonderzoek	Dordrecht Research B.V.	R/940601/pw	1995-01-01
Sanerings evaluatie	adico Milieutechniek	Lustgraaf/eva.rap	1994-09-21

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

RUD Utrecht 2.0
bodemloket@rudutrecht.nl

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

46098_Loosdorp 2, Leerdam.pdf

Loosdorp 2, 4143LT Leerdam



Samenvatting

Adres Loosdorp 2, Leerdam 4143LT Leerdam	Gebruiksdoel Winkelfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1995
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 5180 m ²	Gemeente Vijfheerenlanden

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0545100000339096	Oorspronkelijk bouwjaar 1995	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject		
Identificatienummer 0545010000354372	Gebruiksdoel Winkelfunctie	Oppervlakte 5180 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		



Nummeraanduiding

Identificatienummer
0545200000354371

Postcode
4143LT

Status
Naamgeving uitgegeven

Huisnummer
2

Openbare ruimte

Identificatienummer
0545300000334776

Naam
Loosdorp

Status
Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer
2271

Naam
Leerdam

Status
Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer
1961

Naam
Vijfheerenlanden

Bijlage

45038_Registratie zoeken - EP-Online.pdf

22-05-2023 14:03

Registratie zoeken - EP-Online



Rijksoverheid



Menu



Registratie zoeken

Er is geen registratie gevonden.



Registratie zoeken

4142lt 2

Zoeken

Over deze site

- > [Uitleg](#)
- > [Wijzigingen in EP-Online](#)
- > [Cookies](#)
- > [Privacy](#)
- > [Toegankelijkheid](#)
- > [Kwetsbaarheid melden](#)

Meer informatie over energiebesparing

- > [Energie besparen](#)
- > [Gebouwen](#)
- > [Duurzaam energie opwekken](#)

Contact

<https://www.ep-online.nl/Energylabel/Search>

1/2

22-05-2023 14:03

Registratie zoeken - EP-Online

› Telefoon: 088 0424242

› E-mail: [helpdesk](#)

<https://www.ep-online.nl/Energylabel/Search>

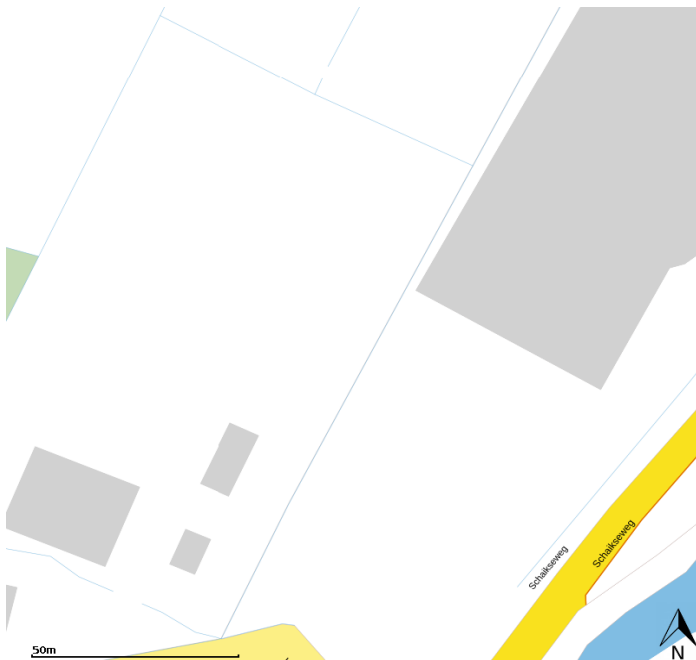
2/2

Bijlage

46098_Ruimtelijkeplannen.nl - Paraplubestemmingsplan wonen en parkerne.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren	Datum afdruk:	2023-05-22
Naam overheid:	gemeente Vijfheerenlanden	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2021-06-10
Planidn:	NL.IMRO.1961.BPWoonenparkeren-VA01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

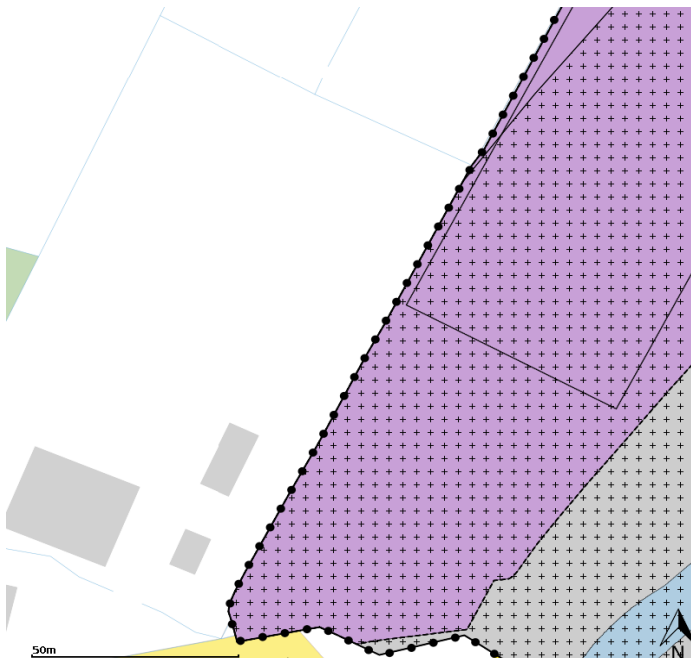
	plangebied
---	------------

Bijlage

46098_Ruimtelijkeplannen.nl - bedrijventerrein Nieuw Schaik.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	bedrijventerrein Nieuw Schaik	Datum afdruk:	2023-05-22
Naam overheid:	gemeente Leerdam	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2011-08-16
Planidn:	NL.IMRO.0545.BPNIEUWSCHAIK-VS01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

46098_Ruimtelijkeplannen.nl - Voorbereidingsbesluit hypercsale datacenters.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters

Datum afdruk: 2023-05-22

Naam overheid: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

IMRO-versie: IMRO2012

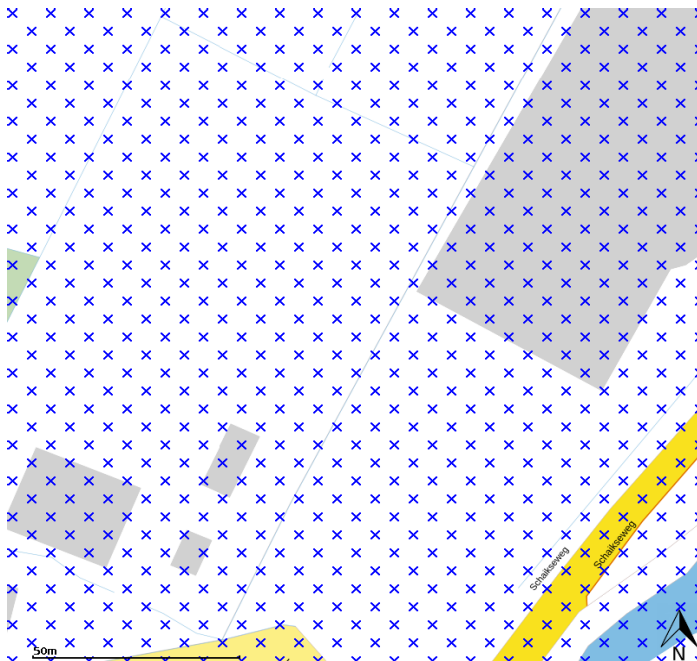
Type plan: voorbereidingsbesluit

Plan datum: 2022-11-08

Planidn: NL.IMRO.0000.VROvb22hsDataCen-3010

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

46098_Huurovereenkomst (1).pdf

HUUROVEREENKOMST
inzake:

Loosdorp 2 – begane grond
4143 LT Leerdam

01 januari 2002

Kerngegevens huurovereenkomst

- Object/gehuurde : Pand (begane grond) gelegen aan Loosdorp 2 te 4143 LT
Leerdam, inclusief gezamenlijk gebruik van de parkeerplaats en
inclusief gezamenlijk gebruik van de goederen ontvangstruimte.
- Verhuurder : 
- Huurder : 
- Huurtermijn : 10 jaar
- Huuringangsdatum: 01 januari 2002
- Eerste huurbetaling: 01 januari 2002
- Optieperiode : aansluitende periode(n) van telkens 5 jaar
- Opzegtermijn : Ja van 12 maanden
- Aanvangshuurprijs: € 63.259,05 per kwartaal, exclusief b.t.w.
- BTW over huurprijs: Ja
- Servicekosten: Ja
- Betaaltermijn : Per kwartaal vooruit
- Indexering : ja, jaarlijks, voor het eerst per 01-01-2003 op basis van het
"CPI-Werknemers Laag" (1995 =100)
- Bankgarantie : Ja, zijnde een kwartaal huur of een bankgarantie
- Beheerder : Verhuurder
- Bijzondere bepalingen: zie artikel 9

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte niet ex artikel 7A: 1624 BW

volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken in februari 1996 vastgesteld
Verwijzing naar dit model is uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de Raad uitgesloten.

Ondergetekenden

gevestigd/wonende te,

hierna te noemen '**verhuurder**',

vertegenwoordigd door

en

gevestigd/wonende te,

hierna te noemen '**huurder**',

ingeschreven in het Handelsregister te

onder nummer

vertegenwoordigd door

komen het volgende overeen:

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

Het gehuurde, bestemming, gebruik

- 1.1 Deze huurovereenkomst heeft betrekking op de bedrijfsruimte op de begane grond van Loosdorp 2 te Leerdam, alsmede gezamenlijk gebruik van de parkeerplaats en gezamenlijk gebruik van de goederenontvangst, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: Gemeente Leerdam, kadastraal bekend Sectie H nummer 21.
- 1.2 Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als Bouwmarkt.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloer(en) van het gehuurde bedraagt 2.500 Kg/m².

Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte niet ex artikel 7A: 1624 BW, gedeponceerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage op 29 februari 1996 en aldaar ingeschreven onder nummer 34/1996, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.
- 2.2 De in 2.1 bedoelde bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 10 jaar, ingaande op 01 januari 2002 en lopende tot en met 31 december 2011.
- 3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 2016. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.
- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

- 3.5 Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst is mogelijk in een omstandigheid als genoemd in 7 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - de vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting dan wel een daarmee overeenstemmend bedrag, overeenkomstig en met inachtneming van het gestelde in 9.1.2 tot en met 9.1.12 van de bijzondere bepalingen. Het gestelde in 15.1, 15.2 en 15.3 van de algemene bepalingen die deel uitmaken van deze overeenkomst wordt hierbij uitdrukkelijk buiten toepassing verklaard.
- 4.2 De huurprijs bedraagt op jaarbasis € 253.036,-
zegge: Tweehonderd drieënvijftig duizend zesendertig euro
- 4.3 De huurprijs wordt voor het eerst op 01 januari 2003, en zo vervolgens jaarlijks op 01 januari aangepast overeenkomstig 4.1 t/m 4.2 van de algemene bepalingen.
- 4.4 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 12 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.5 De door huurder te verrichten betalingen aan verhuurder zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in achtereenvolgende betaalperiode(n) als weergegeven in 4.6 en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan. Bij overschrijding zullen de wettelijke rente, alsmede de incassokosten worden doorberekend.
- 4.5 Per betaalperiode van een kwartaal bedraagt:
- de huurprijs € 63.259,05
- zegge: drie en zestig duizend tweehonderd negen en vijftig 5/100 euro.
- Dit bedrag is exclusief omzetbelasting en bijkomende leveringen en diensten.
- 4.6 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaalperiode betrekking op januari 2002 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 63.259,05, exclusief omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag inclusief de eventueel

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder

daarover verschuldigde omzetbelasting voldoen vóór of op ondertekening van het contract.

4.7	Per betaalperiode van 3 kalendermaanden bedraagt:	
	De huurprijs	€ 63.259,05
	Het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en/of diensten	€ 18.750,00
	Totaal	€ 82.009,05

Zegge: twee en tachtig duizend en negen 5/100 euro

Deze bedragen zijn exclusief omzetbelasting.

Omzetbelasting

- 5.1 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst luiden exclusief omzetbelasting. Huurder is over de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten omzetbelasting verschuldigd. Bij belaste verhuur geldt dit ook voor de huurprijs. De omzetbelasting wordt door verhuurder in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 5.2 Partijen komen overeen dat verhuurder aan huurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Leveringen en diensten

- 6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:
 - gas c.q. oliegebruik inclusief vastrecht;
 - elektriciteitsgebruik inclusief vastrecht;
 - watergebruik inclusief vastrecht;
 - onderhoud en periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallatie(s);
 - idem van hydrofoorinstallatie;
 - idem van brandmelder-, gebouwbewakings-, storingsmelder- en noodstroominstallatie(s);
 - idem van sprinklerinstallatie;

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

- schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde alsmede zonwering, beglazing gemeenschappelijke ruimten, terrassen en parkeerterrein;
- administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

Bankgarantie of borgsom

- 7 Het bedrag van de onder 8.1 van de algemene bepalingen bedoelde bankgarantie bedraagt € 97.590,77
zegge: zeven en negentig duizend vijfhonderd en negentig 77/100 euro

Zijnde 3 maanden huur, alsmede leveringen & diensten inclusief omzetbelasting.

Beheerder

- 8 Tenzij verhuurder anders medeelt, treedt als beheerder op de verhuurder.

Bijzondere Bepalingen

BTW

- 9.1.1 Voor het geval is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van BTW, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.
- 9.1.2 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur.
- 9.1.3 Door huurder wordt hierbij, middels ondertekening van deze huurovereenkomst, uitdrukkelijk verklaard dat huurder het gehuurde gebruikt of laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig (tenminste 90%) recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op de voet van artikel 15 van de Wet Omzetbelasting 1968.
- 9.1.4 Huurder verklaart hierbij dat zijn boekjaar loopt van 01 januari tot en met 31 december.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

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

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

9.1.6 Wanneer zich een situatie als bedoeld onder 9.1.5 voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld onder 9.1.5. 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. Het door verhuurder vanwege het vervallen van de belaste verhuur te lijden financiële nadeel, dient op eerste verzoek van verhuurder, door huurder te worden voldaan.

9.1.7 De huurder is verplicht binnen vier weken na afloop van zijn boekjaar waarin hij het gehuurde is gaan huren (ook als het geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik is gegeven), door middel van een door hem ondertekende verklaring de verhuurder ervan in kennis te stellen of hij het gehuurde over het afgelopen boekjaar heeft gebruikt voor doeleinden waarvoor op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een volledig of nagenoeg volledig (tenminste 90%) recht op aftrek van BTW bestaat. Voorts is huurder verplicht indien het door hem gehuurde (ook als het geheel of gedeeltelijk aan een derde in gebruik is gegeven) in enig van zijn daaropvolgende boekjaren niet is gebruikt voor doeleinden waarvoor op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968, een volledig of nagenoeg volledig (tenminste 90%) recht op aftrek van BTW bestaat, de verhuurder binnen vier weken na afloop van het desbetreffende

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

boekjaar door middel van een door hem ondertekende verklaring hiervan in kennis te stellen. In beide gevallen is de huurder verplicht binnen dezelfde termijn een afschrift van de verklaring aan de inspecteur der belastingen te zenden.

- 9.1.8 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld onder 9.1.7 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikneming als bedoeld onder 9.1.10 of achteraf blijkt dat hij van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor, naar achteraf blijkt, ten onrechte BTW over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige terzake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde BTW vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de onder 9.1.5 weergegeven regeling. De extra schade die 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 register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
- 9.1.9 Het onder 9.1.5, 9.1.6 en 9.1.8 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 c.q. diens rechtsopvolger(s) opeisbaar is.
- 9.1.10 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst terzake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin hij het gehuurde is gaan huren.
- 9.1.11 Verhuurder verklaart uitdrukkelijk dat zij conform hetgeen is bepaald in artikel 34a van de Wet op de omzetbelasting 1968 deze huurovereenkomst in haar administratie opneemt.
- 9.1.12 De huurder is tevens verplicht binnen vier weken na afloop van enig van zijn daaropvolgende boekjaren waarin hij het gehuurde is gaan huren, alsmede binnen vier weken na afloop van zijn enig daaropvolgend boekjaar waarin het gehuurde niet is gebruikt voor doeleinden waarvoor op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een volledig of nagenoeg volledig (tenminste 90%) recht op aftrek van BTW bestaat, een afschrift van de in de eerste alinea van dit lid genoemde

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

schriftelijke verklaring aan verhuurder aan de inspecteur der belastingen te zenden.

Wijziging basisjaar prijsindexcijfer

10. Het in 4.1 (Huurprijswijziging) van de algemene bepalingen genoemde basisjaar "1990 = 100" voor het prijsindexcijfer is gewijzigd in "1995 = 100".

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2 voud:

Verhuurder:

Huurder:

namens deze, N_a van Heezen

namens deze,

algemene bepalingen

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

Bijlage

46098_Huurovereenkomst (2).pdf

HUUROVEREENKOMST
terzake:

Loosdorp 2
4143 LT Leerdam

Kerngegevens huurovereenkomst

Object/ gehuurde	: Loosdorp 2 (4143 LT) te Leerdam
Verhuurder	
Huurder	
Huurtermijn	: 10 jaar
Huuringsdatum	: 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:

1

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 gedeponeerd 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', gedeponeerd 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 tenminste 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:

3

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 einde 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 artikel lid 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 huurprijzen 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 Uitvoeringsbesluit 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 :

5

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, storingen verhelpen, keuringskosten e.d. alsmede voor zover het zaken betreft, die niet tot het casco behoren, ook de vervanging van:

- Drukverhogingsinstallatie;
- Brandmeldsignaleringssysteem;
- Brand-Sprinklerinstallatie;
- 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 uitbajeren.

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 deservicekosten 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 **samenpraak 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 € ..huurder 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 optieperiodes 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.

Paraaf verhuurd

Paraaf huurder.

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/onthefving 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:

10

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 beschikbaarheid 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 () verzoek verschaffen van toegang tot het gehuurde. Werkzaamheden als bedoeld in

Paraaf verhuurder

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 behoud 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 verzumt 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 afstandsbeheer van deze installaties voor rekening en risico van huurderis. 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.

Renovaties

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 29.1 staat in afwijking 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

13

Paraaf huurder:

[HANDTEKENINGEN PAGINA]

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud, op 11 maart 2020

Plaats:

Voor deze:

Voor deze:

Voor deze:

Plaats:

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 verhuurder

14

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: 

mevrouw

mevrouw

Paraaf verhuurder

15

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 gedeponiseerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldair ingeschreven onder nummer 59/2012 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl, ledere 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 afvoertleidingen;

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 meedelen.

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 huuringsdatum 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 huur rechten 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 aangetoefd.

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.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

9.1 Huurder zal voor werkzaamheden die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, siechts 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 uit maakt. 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 platen, 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 gelast 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, buitencozijs. 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, pantrynriching;

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 behoeft 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 verschafft 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, (ro)trappen, trappenhuizen, 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 vennootschapsrechtelijke 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 aanlekenen 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.

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. De 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 mededelen. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

19.7 Wat blijkens 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 geselecteerd 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 (als bedoeld in 20.1) te lijden heeft.

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 annuïtet, 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 tussentijds, 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 dienst ruimten, 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, precario rechten, 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 zijn verzuimd, 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 uitsluitend op de vervaldatum 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 erfenamen en rechtverkrigenden 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 inspant 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 gevolge 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, verbuurt 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.

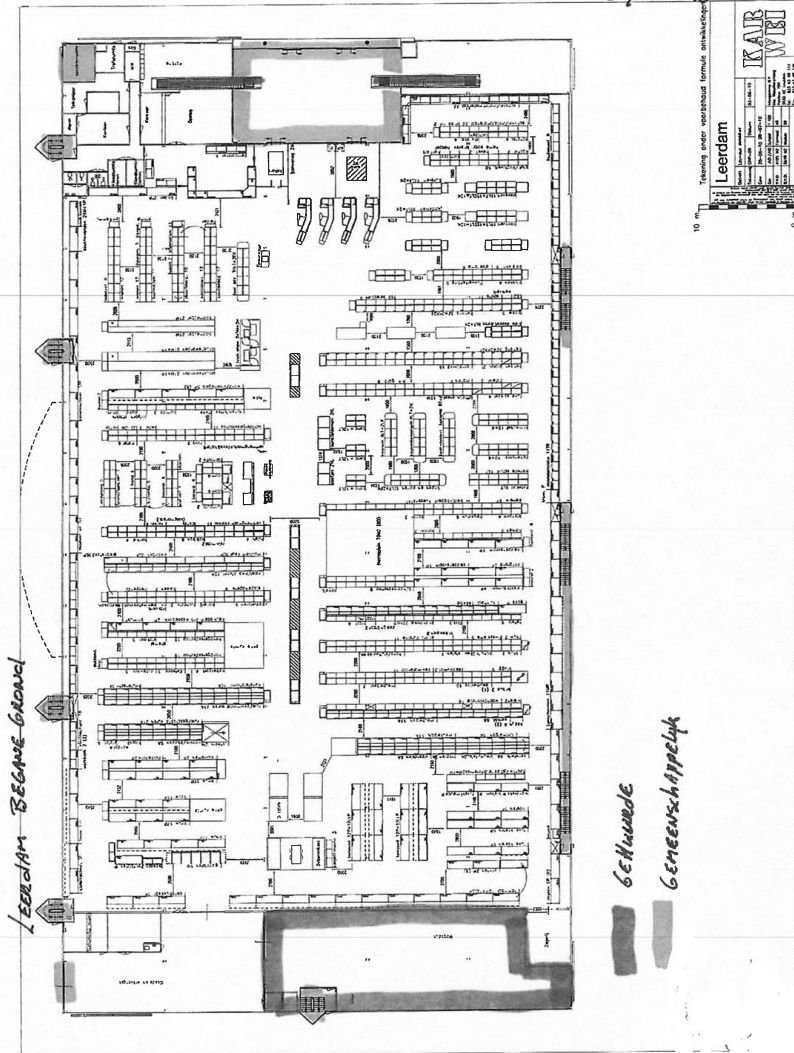
Slotbepaling

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.

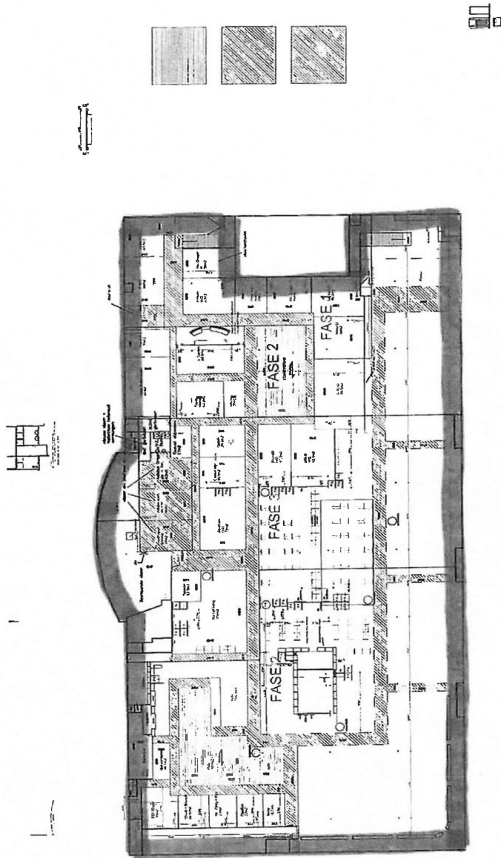
In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

2) tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte

Bylage 2



LEERDAM 1^o ETAGE



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

4) overzicht installaties en casco Loosdorp 2 Leerdam

Bijlage 4

Installaties Leerdam

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

Paraaf verhuurder

Paraaf hu

Inhoudsopgave

A Inleiding

B Presentatie

1. Openingstijden
2. Etalages en verlichting
3. Promotieele 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 ontstaat 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 Ten minste de volgende activiteiten zijn **niet** toegestaan in het openbare gebied:

Ambulante verkoop, velling, 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. Goederen lftb 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 regio-politie 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 wieltes 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 brandweerkuis.

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 overtredende 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

Verhuurder 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 **Loosdorp 2 te Leerdam**, gevestigd **Loosdorp 2 te Leerdam**, hierna te noemen "Verhuurder" en **Loosdorp 2 te Leerdam**, hierna te noemen "Huurder".

Verhuurder 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)**.

Verhuurder 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.

Verhuurder 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 **Loosdorp 2 te Leerdam**, 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 **Loosdorp 2 te Leerdam** 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 **Loosdorp 2 te Leerdam** 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

Bijlage

46098_Informatie gemeente.pdf

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:
Onderwerp:

Van:
Datum:
Aan:
Onderwerp:

Van:
Verzonden: dinsdag 13 juni 2023 07:27:24 (UTC+00:00) Dublin, Edinburgh, Lissabon, Londen
Aan:
Onderwerp:

Beste

Naar aanleiding van uw mail het volgende:

1.
Aanschrijvingen zijn niet bekend bij ons.
2.
n.v.t.
3.
Bij mij niet bekend
4.
De bouwdoossiers kunt u opvragen via onze website.
5.
Geen informatie bekend, bouwkundige keuring kan dit beoordelen
6.
Niet bekend om welke subsidie het zou gaan, gemeente geeft geen subsidie
7.
Bodemonderzoeken kunnen opgevraagd worden bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht.
Deze zijn bij ons niet bekend.

Met vriendelijke groet,

Vergunningverlener en casemanager WABO

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46098.pdf



RoX Legal B.V.

1

RvH/DH/23.5221

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 12 JULI 2023)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Loosdorp 2 te Leerdam** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, acht juni tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Pascal Antoine Maria ———
Tjon Sien Kie, toegevoegd notaris, hierna te noemen: "notaris", bevoegd om akten te ———
passeren in het protocol van mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam: ———

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde ———
volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van ———
het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, paralegal en andere medewerker ———
werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., ———
statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, ———
ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 70322007, —
verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 ———
Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke ———
Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen (in geval van het executeren —
van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal —
beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke —
Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het ———
bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. ———
De openbare verkoop zal plaatsvinden op twaalf juli tweeduizend drieëntwintig, vanaf ———
dertien uur en dertig minuten, geheel via internet via de website ———
<www.openbareverkoop.nl>. ———
Het betreft de volgende registergoederen: ———
een perceel bedrijfsterrein met de daarop staande opstallen, parkeerplaatsen en ———



verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend **Loosdorp 2 te 4143 LT Leerdam** kadastraal bekend gemeente **Leerdam**, sectie **H** nummers **67 en 76**, tezamen groot één hectare negenenvijftig are en vijftwintig centiare (1 ha 59 a 25 ca), zijnde - gemeld perceel gemeente Leerdam sectie H nummer 67 gedeeltelijk belast met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Leerdam, gevestigd te Leerdam, met als adres 4141 DA Leerdam, Dokter Reilinghplein 1;
- opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: NV Eneco, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 75;

gemeld perceel gemeente Leerdam sectie H nummer 76 gedeeltelijk belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: NV Eneco, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 75;

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermelde registergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild:

een perceel bedrijfsterrein met de daarop staande opstallen, parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend **Loosdorp 2 te 4143 LT Leerdam** kadastraal bekend gemeente **Leerdam**, sectie **H** nummers **67 en 76**, tezamen groot één hectare negenenvijftig are en vijftwintig centiare (1 ha 59 a 25 ca), zijnde - gemeld perceel gemeente Leerdam sectie H nummer 67 gedeeltelijk belast met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Leerdam, gevestigd te Leerdam, met als adres 4141 DA Leerdam, Dokter Reilinghplein 1;
- opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: NV Eneco, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 75;



gemeld perceel gemeente Leerdam sectie H nummer 76 gedeeltelijk belast met een —
opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: NV —
Eneco, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, —
Rivium Quadrant 75; —

hierna ook te noemen: het "**Registrergoed**", met inbegrip van de verpande —
roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot —
niet-bewoning bestemde onroerende zaak. —

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts —
inspanningsverplichtingen. —

B. Wijze van veilen —

De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve —
eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. —
De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van —
het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: —
inzet en afslag beide op twaalf juli tweeduizend drieëntwintig geheel via internet via —
<www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf dertien uur en dertig minuten —
(13:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet —
zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze —
bijzondere veilingvoorwaarden. —

Tot en met zevenentwintig juni tweeduizend drieëntwintig kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. —

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden —

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl. —

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: —

1. *Deelnemer*: —
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en —
tijdens de Veiling van het Registrergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. —
2. *Handleiding*: —
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op —
Openbareverkoop.nl. —
3. *Notaris*: —
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. —
4. *Openbareverkoop.nl*: —
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via —
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. —
5. *Registratie*: —
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding —
"Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke —
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. —
6. *Registratienotarissen*: —
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt —



en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____
opgenomen op de Website(s). _____

Aanvulling voorwaarden _____

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____
klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris _____
hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de _____
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____
discussie beslist de Notaris. _____
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____
vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____
en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van _____
de Deelnemer. _____
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____
Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via _____
internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____
elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de _____
Afslag wordt geklikt of gedrukt. _____
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod _____
via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de _____
Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____
telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____
registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____
verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____
bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____
overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de _____
Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als _____
zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod _____
heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de _____
command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij _____
heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die _____
Deelnemer vóór de Gunning: _____
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig _____
bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____



- personenven-nootschap; en _____
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____ combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____ (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere _____ Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____ Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in _____ overeenstemming zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van _____ command casu quo van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het _____ vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____ vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____ personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te _____ verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als _____ bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____ personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____ verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de _____ door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in _____ verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht _____ de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de _____ Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en _____ ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, _____ verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem _____ vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid _____ 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het _____ gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel _____ samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het _____ proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: _____
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; _____ en _____
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) _____ waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. _____
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces- _____ verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij _____ nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat _____ hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____
- D. Begrippen _____
- Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE _____ van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____ De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor _____ zover relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te _____ worden begrepen: _____



- a. **Akte de command** _____
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in _____
artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder _____
eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen _____
155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____
 - b. **Gunning** _____
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat -
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen _____
Verkoper qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand _____
komt; _____
 - c. **Website** _____
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites _____
waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen _____
worden gedaan. _____
- E. Verloop van de veiling _____
1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het _____
Afmijnbedrag hoger is dan de inzetom. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetom als hoogste Bod. _____
 2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris -
mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. _____
Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk -
het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit _____
hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen _____
dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De _____
Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden _____
plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de _____
Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van _____
maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan _____
vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou -
worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel -
de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het _____
gegund wordt. _____
 3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden _____
vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere _____
veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts _____
voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te -
allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop. _____
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____
voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct _____
voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. _____
Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake -
het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft _____
voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te -



- beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de _____
veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, _____
gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil _____
constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een _____
mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____
daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze _____
Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is _____
geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper _____
zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of _____
hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van _____
het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen _____
te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, _____
waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft _____
plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft _____
plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende _____
beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door _____
Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang _____
welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te _____
kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te _____
verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het _____
Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en _____
ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot _____
gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, _____
Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor _____
de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft _____
verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____
brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____
bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke _____
incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze _____
incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer _____
de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te _____
trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in _____
de gelegenheid stellen om de executorialie verkoop toch af te wikkelen onder _____
nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de _____
verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. _____
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op _____
grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van _____



Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te _____
verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van _____
de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 _____
AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing. _____

11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop _____
over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is _____
goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico _____
draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij _____
een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij _____
schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor _____
herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Aangezien het geen voor bewoning bestemd Registergoed betreft, is het _____
Registergoed voor risico van de Koper per de Gunning. Tot de Gunning komt _____
het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde. _____
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden _____
en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om _____
het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____
voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____
nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de _____
schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse _____
verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) _____
ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na _____
de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter _____
voordoeft, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de _____
koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog _____
toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling _____
van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 _____
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende _____
kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd _____
door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris. _____
14. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om _____
de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te _____
ontbinden. _____

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in _____
afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom _____
(waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden _____
geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien procent _____
(15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (€ _____
15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de _____
afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper _____
(voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____



Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____
aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____
overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen _____
tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft _____
gegund. _____

2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal _____
pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 _____
AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. _____
De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de _____
Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt _____
artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft _____
geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de _____
koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de _____
fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank _____
als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden _____
gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld _____
en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de _____
Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige _____
ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per _____
jaar over het uitgebrachte Bod tot aan de betaaldatum van de _____
Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____

- G. Belasting _____
- Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____
overdrachtsbelasting verschuldigd. _____
- Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd _____
door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan _____
Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan _____
overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de _____
heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting _____
verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper _____
verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten. _____
- Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de _____
verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____
- Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat _____
door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van _____
de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting _____



1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen. _____

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

Voor rekening van Koper komen alle kosten waaronder begrepen, doch niet beperkt tot het notarieel honorarium, de publicatiekosten (advertenties, veilingbiljetten en veilingnotities), de kosten van het internetplatform, afslagersloon, de inzetpremie (één procent (1%) van de hoogst geboden inzet), bezichtigingskosten, de griffierechten, kosten van de advocaat en daarmee samenhangende kosten, voorts de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de kosten voor het uitbrengen van exploiten en verdere kosten om tot de veiling te geraken, de kosten van doorhaling van hypotheek en beslagen, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad éénentwintig procent (21%). _____

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Koper. _____

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de veiling. De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op tweeëntwintig augustus tweeduizend drieëntwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Koper is vanaf datum van gunning dan wel, in geval van een onderhandse executie op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, vanaf datum van goedkeuring door de rechter van de koopovereenkomst tot aan de betaaldatum een rente van drie procent (3%) verschuldigd over de koopsom. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

Ingeval wel een of meer andere hypotheek (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is _____



overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris — deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening — door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van — hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door — het Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag — daarom niet geschieden voordat: —

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de — netto-opbrengst uit te betalen; —
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de — voorzieningenrechter; —
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring — terzake zal afgeven. —

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot — het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven — van de Notariële verklaring van betaling. —

Objectinformatie

- J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. —
Bewoning en gebruik. Eigenaar —
 1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de — inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het — Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is — voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de — akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling — plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de — voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene — Voorwaarden van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper — gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, — zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn — (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van — de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter. —
 2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend - — als volgt: verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n). —
 De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de — executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel — 3:264 van het Burgerlijk Wetboek. —
 De aan Verkoper bekende huurovereenkomsten worden gerespecteerd. —
 De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de — Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid — wordt aan de Koper overgelaten. —
 Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van — de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de — executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming — van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige —



andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk —
ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te —
zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op —
huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat —
huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper —
zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, —
eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en —
pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander —
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn —
afgegaan, casu quo genomen. —

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt —
geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico —
ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. —

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het —
Registergoed. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder —
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de —
Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de —
feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder —
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de —
Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop —
bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het —
Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt —
gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan. —

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, —
servicekosten en/of waarborgsommen. —

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing —
zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, —
waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de —
vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze —
onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. —

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten —

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE —
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten —
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig —
voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat —
kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van —
de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat —
betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig —
onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed —
rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te —
worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke —



Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdenstbaarheden, _____
 buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn _____
 in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraaf) wel blijken te bestaan. Koper _____
 aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek _____
 naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel _____
 van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed _____
 weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. _____

Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen _____
 akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van _____
 rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsoptvolgers. Voor zover _____
 genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van _____
 rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen _____
 die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan _____
 geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsoptvolgers daarvan, tenzij _____
 de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend _____
 te aanvaarden. Verwezen wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte van _____
 levering op dertien september tweeduizend zeven verleden voor mr. W. van _____
 Leussen, (destijds) notaris te Giessenlanden, van welke akte een afschrift is _____
 ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers –
 op veertien september tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 53079, _____
 nummer 122. _____

L. Energielabel _____
 Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor _____
 zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit _____
 tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht _____
 worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de _____
 eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd _____
 label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken _____
 verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de _____
 overdracht op grond van de onderhavige executieveiling - voor Koper voor zover _____
 geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

M. Voorbehoud recht van beraad _____
 De verkoper maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en _____
 afslag direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien de _____
 verkoper vervolgens wil constateren dat er gegund is (dit is een mededeling van de _____
 executant aan de notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te _____
 maken akte van gunning, tenzij deze gunning reeds in het proces-verbaal van de _____
 veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke _____
 onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage II). _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____
 aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____



De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____
 meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op —
 de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____
 tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in —
 te stemmen. _____
 Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____
 notaris, ondertekend. _____

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46098_Kostenoverzicht Loosdorp 2 et Leerdam - PDF.pdf

Loosdorp 2 te Leerdam

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 9.075,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 605,00 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 137,50 (onbelast)
notarieel honorarium royement (per inschrijving):	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
leges gemeente:	€ 242,00 (inclusief 21% BTW)
geschatte kosten internetplatform:	€ 2.500,00 (inclusief 21% BTW)
Kosten inzage:	€ 75,00 (belast)
<i>Diverse verplichte inzages (BRP, VIS, CIR, CCBR, KvK, leges)</i>	
deurwaarderskosten:	p.m.
trekgeld 1% van de hoogste bieding bij de inzet:	p.m.
overdrachtsbelasting:	10,4 % (over de heffingsgrondslag)
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten advocaat verzoekschrift eventuele	
koopovereenkomst:	p.m.
3% rente vanaf datum gunning c.q. goedkeuring	
onderhandse verkoop tot betaaldatum:	p.m.
griffierecht verzoekschrift uitbetaling gelden:	€ 130,00 (onbelast)
griffierecht verzoekschrift doorhaling hypotheek en/of	
beslagen	€ 130,00 (onbelast)
Leges Kamer van Koophandel (per entiteit):	€ 24,20 (per entiteit) (inclusief 21% BTW)
diversen	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Door ondertekening van de inzet- c.q. afslag volmacht accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij van RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.