

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Lansingerland, ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet, artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht, en de ter zake door de gemandateerde drs J.P. van der Linden verstrekte volmacht, hierna te noemen: "Verhuurder".

en:

2. Stichting Welzijn Senioren Lansingerland, statutair gevestigd te (2661 CK) Bergschenhoek aan de Smitshoek 18a, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27310196, mede handelend onder de naam 'De Leeuwerik', te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur mevrouw H. Vliet Vlieland, hierna te noemen: "Huurder".

Hierna ook gezamenlijk te noemen 'partijen'.

NEMEN IN AANMERKING DAT:

1. Verhuurder in eigendom heeft een perceel kadastraal bekend gemeente Bleiswijk secties C7250 (gedeelteijk) en C6432 (gedeelteijk) met daarop gelegen een object genaamd De Leeuwerik, met adres Leeuwerikstraat 2, hierna te noemen 'de Accommodatie';
2. Verhuurder het beheer van de accommodatie, per 1 januari 2013 heeft opgedragen aan Optisport Lansingerland B.V., hierna ook te noemen 'Beheerder';
3. Huurder sinds ca. 23 jaar de Accommodatie huurt van Verhuurder;

4. Tussen partijen gesprekken zijn gevoerd over de bij Verhuurder in de afgelopen periode besteedde aandacht aan de ontwikkeling van een nieuw huurbeleid op het gebied van onder meer vastgoedbeheer en bestemming gebruiksfunctie van de huidige voorzieningen met als doelstelling de huidige voorzieningen op een verantwoorde wijze bezet en in stand te houden binnen de Gemeente Lansingerland. Als uitgangspunt geldt hierbij dat de bestaande afspraken naar alle redelijkheid en billijkheid zoveel als mogelijk zullen worden gerespecteerd;

5. Partijen in aansluiting op het nieuwe huurbeleid van Verhuurder overeenstemming hebben bereikt over de gewijzigde voorwaarden voor de huur en verhuur en deze nader willen vastleggen in deze Huurovereenkomst, hierna te noemen 'deze overeenkomst';

6. Door ondertekening van deze Huurovereenkomst vervallen alle eventueel eerder door Partijen gemaakte mondelinge en schriftelijke afspraken omtrent de overeenkomstige deze overeenkomst gemaakte afspraken ten aanzien van de huur en het gebruik van de voorziening.

Paraaf Verhuurder;



Paraaf Huurder;

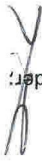


EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Aanhef, Zekerheid, Algemene Bepalingen

- 1.1 De overwegingen in de aanhef hierboven maken integraal deel uit van deze overeenkomst.
- 1.2 Indien op enig moment bij Verhuurder twijfel mocht bestaan omtrent de kredietwaardigheid van Huurder, dan heeft Verhuurder ook het recht om, alvorens (verder) te presteren, van Huurder te eisen dat deze een aanvullende deugdelijke zekerheid stelt, ter hoogte van de bedragen die Verhuurder, al dan niet opelsbaar, op grond van deze overeenkomst van Huurder heeft of zal hebben te vorderen, zulks ter beoordeling van Verhuurder.
- 1.3 Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en ander bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, volgens het model van de Raad voor Onroerende Zaken vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponeerd bij de Griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna ook te noemen: "Algemene Bepalingen" (waarvan een exemplaar aan deze akte is gehecht als **bijlage 1**). Indien sprake is van algemene voorwaarden van de zijde van de Huurder dan worden deze nadrukkelijk door Verhuurder van de hand genomen.
- 1.4 De genoemde Algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst en de eventuele van toepassing zijnde Service Overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van (een deel van) de Accommodatie niet mogelijk is.
- 1.5 Partijen verklaren door ondertekening van deze overeenkomst reeds met de inhoud van de Algemene Bepalingen bekend te zijn.

Paraaf Verhuurder:



Paraaf Huurder:



Artikel 2. Het gehuurde, bestemming, de staat en het gebruik

2.1 Deze overeenkomst heeft betrekking op een bedrijfsruimte bestaande uit ontmoetingsruimten gelegen op het perceel kadastraal bekend sectie C7250 (gedeelte) en C6432 (gedeelte) dat onderdeel uitmaakt van de Accommodatie met adres Leeuwerikstraat 2 te Bleiswijk, één en ander zoals aangegeven op **bijlage 2** van de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gearmerkte tekening en/of omschrijving. De bedrijfsruimte wordt verhuurd inclusief alle aanwezige installaties en voorzieningen tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald, hierna ook te noemen: 'het Gehuurde'. De eigendommen van Welzijn Lansingerland, zoals weergegeven op bijgevoegde inventarislijst (Bijlage 5), maken geen deel uit van het Gehuurde.

2.2 Het Gehuurde mag uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als ontmoetingsruimte, activiteitencentrum en welzijnsaccommodatie. Gelet op het maatschappelijk huurtarief zijn commerciële activiteiten, waaronder verkoop van goederen en/of diensten, kinderopvang etc. uitdrukkelijk niet toegestaan. Ondersteunende horeca en ondergeschikte (professionele) zorg zijn wel toegestaan in overleg met de Verhuurder.

2.3 Het voorgaande betekent dat Huurder voor het geven van een andere bestemming aan het Gehuurde of het aanbrengen van veranderingen in of aan het Gehuurde, de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van Verhuurder nodig heeft. Tevens verklaart Huurder, door ondertekening van deze overeenkomst, dat het Gehuurde voldoet aan de bestemming en het gebruik zoals aangegeven in de artikelen 4 en 6.7.2 van de Algemene Bepalingen.

2.4 Huurder verklaart en aanvaard door ondertekening van deze overeenkomst, dat zij bekend is met de staat van het Gehuurde. Bij aanvang van de huurperiode zal/is een door partijen gearceerde proces-verbaal van oplevering worden opgemaakt, waarin tevens een beschrijving van de staat van het Gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen gearceerde foto's en als **bijlage 3** aan deze overeenkomst worden gehecht.

2.5 In afwijking van artikel 8.1 Algemene bepalingen is het Huurder niet zonder meer toegestaan het Gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan. Het is Huurder toegestaan om, binnen het toegestane gebruik zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel, de ruimte in tijdblokken onder te verhuren of beschikbaar te stellen. Langdurige onderverhuurovereenkomsten (langer dan een jaar) zijn daarbij uitgesloten.

2.6 Het is Huurder niet toegestaan vloeren en/of plafonds van het Gehuurde hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is. Schade als gevolg van zogenaamde puntbelasting of overbelasting is voor rekening van Huurder.

2.7 In verband met de APV-bepalingen vanuit de Gemeente omtrent het plaatsen van (licht-)reclame en of soortgelijke reclame, dient Huurder in overleg met Verhuurder van tevoren toestemming te verkrijgen van de Gemeente voor het plaatsen daarvan.

Paraaf Huurder;

Paraaf Verhuurder;

Artikel 3. Duur, verlenging, opzegging huur

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor een eerste huurperiode voor de duur van 2 jaar, ingaande op 1 januari 2015 en eindigt op 31 december 2016.
- 3.2 Indien niet is opgezegd door een van de partijen zoals vermeld in de artikelen 3.3 tot en met 3.4, zal na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode deze overeenkomst worden voortgezet voor onbepaalde tijd.
- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 3.5 Bij beëindiging zal de ont ruiming plaatsvinden op de dag dat deze overeenkomst is beëindigd. De ont ruimingdag zal gelijktijdig met de opzegging worden aangegeven door de opzeggende partij.

Paraaf Verhuurder;



Paraaf Huurder;



Artikel 4. Betalingsverplichting, Omzetbelasting, Betaalperiode, Bankgarantie

Betalingsverplichting.

- 4.1 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:
- a. de huurprijs incl. de over de huurprijs verschuldigde compensatie voor het gemis van aftrek omzetbelasting, zie artikel 4.6;
 - b. indien overeengekomen, het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting waarbij deze bijkomende diensten en leveringen alsdan separaat en op schrift tussen partijen zal worden overeengekomen.

- a. de huurprijs
De aanvanshuurprijs bedraagt voor de eerste huurperiode € 69.276,- (zegge: negenen-zestigduizend tweehonderdzesenzeventig euro) per jaar, voor al het gehuurde zoals omschreven in artikel 2.1.

- 4.3 De indexering van de huurprijs geschiedt conform de Algemene Bepalingen.
- 4.4 Partijen spreken af gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen gebruik te maken van een eventuele bevoegdheid om aanpassing van de huurprijs aan de markt te verlangen.

- 4.5 omzetbelasting
Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.

- 4.6 In tegenstelling tot hetgeen in de artikelen 19.1 en 19.2 van de algemene bepalingen staat vermeld, hebben partijen vastgesteld dat geen sprake is van belaste verhuur. Daarom wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid zoals aangegeven in artikel 19.3.a van de algemene bepalingen. Dit houdt in dat Verhuurder, door het gemis van het recht op aftrek van omzetbelasting, een afzonderlijke vergoeding in rekening brengt aan Huurder ter compensatie daarvan. Met deze compensatie is al rekening gehouden bij de bepaling van de huurprijs als vermeld in artikel 4.2

- 4.7 Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het gehuurde zodanig wordt gebruikt dat niet (meer) aan de voorwaarden voor onbelaste verhuur is voldaan, dan dient Huurder der Verhuurder daarvan binnen vier weken na het einde van het betreffende boekjaar in kennis te stellen door middel van een door Huurder ondertekende verklaring, met afschrift aan haar belastinginspecteur.

- b. bijkomende leveringen en diensten
4.8 Partijen zijn overeengekomen dat de kosten voor bijkomende leveringen en diensten, zoals uiteengezet in artikel 18 van de Algemene Bepalingen door Huurder zelf worden verzorgd. Indien partijen toch door Verhuurder te leveren bijkomende leveringen en diensten overeenkomen, worden deze opgenomen in 'de Servicekosten overeenkomst' welke als bijlage 5 aan deze overeenkomst zal worden gehecht. De vergoedingen zullen overeenkomstig artikel 18 van de Algemene Bepalingen worden uitgevoerd.

Paraaf Huurder;

Paraaf Verhuurder;

Betaalperiode:

4.9 De door Huurder te verrichten betalingen aan de Verhuurder zijn in een totaalbedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in achtereenvolgende betaalperiodes van een maand, telkens te voldoen op uiterlijk de laatste werkdag van de maand, voorafgaand op de maand waarop de huur betrekking heeft.

4.10 Verhuurder zal Huurder maximaal 30 dagen voor vervaldatum een factuur uitreiken,

gedateerd op vervaldatum. Het factuurbedrag wordt geïncasseerd middels automatische incasso op vervaldatum. Op de factuur zal afzonderlijk staan aangegeven:

- a. de huurprijs incl. de compensatie
- b. indien overeengekomen het voorschot op de vergoeding

voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

Totaal
Euro 0,--
Euro 5.773,00
=====

Zegge: vijfduizend zevenhonderdeenzeventig euro.

4.11 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 januari 2015 tot en met 1 februari 2015 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag 5.773,- Euro. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting en eventueel voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten.

4.12 Indien Verhuurder geen factuur stuurt aan Huurder, is Huurder nog steeds gehouden om de door haar verschuldigde betalingen tijdig aan Verhuurder te voldoen.

Bankgarantie/Waarborgsom:

4.13 Huurder is, in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 24.1 van de Algemene Bepalingen, niet verplicht een waarborgsom verstrekken.

Paraaf Verhuurder:


Paraaf Huurder:


Artikel 5. Onderhoud en aanpassingen

- 5.1 Huurder is verplicht zorg te dragen voor het uitvoeren van geringe en dagelijkse reparaties en onderhoud als bedoeld in de wet (artikel 7:217 BW) en de Algemene Bepalingen (artikel 13.3 t/m 13.5).

- 5.2 Bij twijfel over het karakter van benodigde reparaties en onderhoud zal Huurder direct in overleg treden met Verhuurder en zullen partijen gezamenlijk vastleggen voor wiens rekening het betreffende onderhoud dient te geschieden.

- 5.3 Partijen zullen tegen het einde van elk kalenderjaar met elkaar overleg hebben over een bijdrage van Huurder aan Verhuurder aan de kosten van het onderhoud van de gemeenschappelijk binnen- en buitenruimtes behorend tot het Gehuurde. De in dit verband te maken afspraken zullen alsdan telkens per 1 januari van het jaar effectief zijn (en dus voor het eerst per 1 januari 2016).

- 5.4 Het aanbrengen van wijzigingen in het Gehuurde is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijk toestemming is verkregen van Verhuurder.

Artikel 6. Ontbinding en tussentijdse beëindiging

- 6.1 Naast alle overige haar toekomende rechten, waaronder het recht op schadevergoeding, heeft Verhuurder het recht deze overeenkomst te alle tijden, zonder opzegging en met onmiddellijke ingang, tussentijds te beëindigen bij;
- a. staking van de onderneming van de Huurder;
 - b. indien de Huurder faillissement aanvraagt, c.g. failliet wordt verklaard of in liquidatie treedt, tengevolge waarvan vaststaat dat de Huurder zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet zal kunnen nakomen;
 - c. indien tijdens de looptijd van deze overeenkomst een wijziging optreedt in het aandeelhouderschap van de Huurder, die, ook na onderling overleg tussen de Partijen, voor de Verhuurder onaanvaardbaar blijkt;
 - d. indien de Huurder betrokken is bij een vermogensdelict dat de financiële positie en/of goede naam van de Huurder in gevaar brengt of indien ernstige verdenkingen en aantoonbare aanwijzingen daartoe bestaan;
 - e. indien het Gehurde door nalatigheid van de Huurder wegens bestuursdwang is gesloten;
- 6.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de kosten die de Huurder maakt voor het betrekken van een andere ruimte of anderszins als gevolg van het eindigen van deze overeenkomst zoals vermeld in artikel 7.1. Verhuurder is evenmin gehouden tot betaling van een schadevergoeding wegens het eindigen van deze overeenkomst op grond van hetgeen in artikel 7.1 is aangegeven.

Paraat Huurder;



Paraat Verhuurder;



Artikel 7. Schade en Aansprakelijkheid

7.1 Huurder zal zich in verband met gebruik van het Gehuurde (voor haar rekening en risico) zo adequaat als mogelijk is verzekeren en verzekerd houden tegen in ieder geval brand-, waterschade en een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering bij een te goeder naam en faam bekend staand verzekeraar. Huurder is gehouden op eerste verzoek van Verhuurder per omgaande een kopie van haar verzekeringspolis en overige verzekeringspapieren aan Verhuurder te verstrekken.

Artikel 8. Overige bepalingen

- 8.1 In verband met de APV-bepalingen vanuit de Gemeente omtrent het plaatsen van (licht-)reclame en of soortgelijke reclame, dient Huurder in overleg met Verhuurder van tevoren toestemming te verkrijgen van de Gemeente voor het plaatsen daarvan.
- 8.2 Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn slechts van kracht indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door beide partijen zijn ondertekend.
- 8.3 Bij tegenstrijdigheden tussen deze overeenkomst en de bijbehorende contractdocumenten prevaleren de afspraken in deze overeenkomst boven die van de bijbehorende contractdocumenten. De bijbehorende contractdocumenten zijn onderling gelijk in rang.

Paraaf Verhuurder;



Paraaf Huurder;



Artikel 9. Domicilie, rechtskeuze, bevoegde rechter

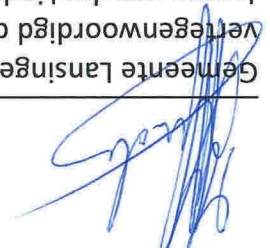
9.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

9.2 Er is sprake van een geschil nadat een van de partijen zulks in een aangetekende brief aan de andere partij kenbaar maakt.

9.3 Partijen wijzen een bevoegde rechter aan om van een eventueel geschil tussen partij- en kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijk oplossing te bereiken.

ALDS OPGEMAakt EN ONDERTEKEND IN TWEEVoud,

Plaats: *Bergschade* datum: 1-12-15
Verhuurder:

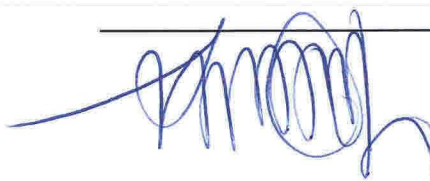

Gemeente Lansingerland
vertegenwoordigd door;
Jeroen van der Linden

Plaats: *Bergschade* datum: 1-12-2015
Huurder:


Stichting Welzijn Senioren Lansingerland
vertegenwoordigd door;
H. Vliet Vlieland

Afzonderlijke handtekeningen(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfs-ruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 1.4.

Handtekening Huurder(s):



BILAGEN:

1. Algemene Bepalingen
2. de door partijen gewaarmerkte tekeningen van het gehuurde;
3. Proces verbaal van oplevering
4. Service Overeenkomst
5. Inventarisatie lijst eigendommen Welzijn Lansingerland

Paraat Verhuurder:


Paraat Huurder:


Bilaga 1.: Algemene Bepalingen:

1. De gemeente Lansingerland heeft de volgende algemene bepalingen vastgesteld:

2. De gemeente Lansingerland heeft de volgende algemene bepalingen vastgesteld:

3. De gemeente Lansingerland heeft de volgende algemene bepalingen vastgesteld:

ALGEMENE BEPALINGEN

1. De gemeente Lansingerland heeft de volgende algemene bepalingen vastgesteld:

2. De gemeente Lansingerland heeft de volgende algemene bepalingen vastgesteld:

3. De gemeente Lansingerland heeft de volgende algemene bepalingen vastgesteld:

4. De gemeente Lansingerland heeft de volgende algemene bepalingen vastgesteld:

5. De gemeente Lansingerland heeft de volgende algemene bepalingen vastgesteld:

[Handwritten signature]

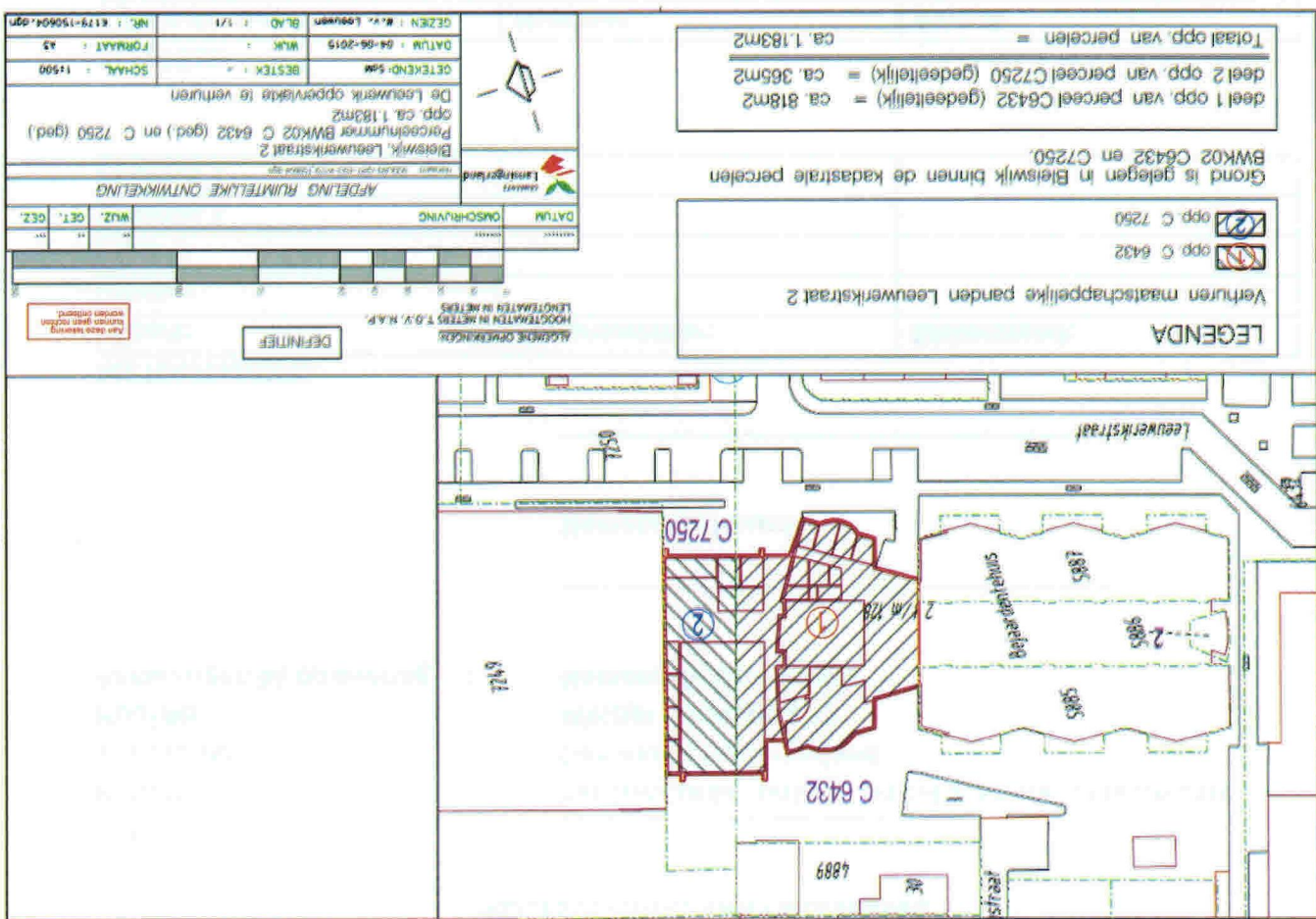
6. De gemeente Lansingerland heeft de volgende algemene bepalingen vastgesteld:

7. De gemeente Lansingerland heeft de volgende algemene bepalingen vastgesteld:

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

Bijlage 2. de door partijen gewaarmerkte tekeningen van het gehuurde:



Paraat Verhuurder:

Paraat Huurder:

Biljage 3. Proces verbaal van oplevering:

PROCESVERBAAL VAN OPLEVERING

Datum :
Betreft :
Verhuurder :
Huurder :
Aanwezigen bij oplevering :
Gemeente Lansingerland :
Welzijn Lansingerland :
Namens de Verhuurder :

Namens de Huurder

METERSTANDEN:

Soort:	Meternummer:	Meterstand:
Water		
Gas		
Electra 1		
Electra 2		

SLEUTELS:

Sleutels van:	Nummer	Aantal:
Voordeur		
Balletstudio		

INSTALLATIES VOORZIENINGEN

Omschrijving	Aanwezig in pand	Behoort tot gehuurde	Bijzonderheden	Foto nr.
Heater(s)	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
CV	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Warmwaterboiler	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Alarm	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Airco/ topkoeling	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Koud water	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

Omschrijving	Aanwezig in pand	Behoort tot gehuurde	Bijzonderheden	Foto nr.
Warm water	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Toilet(ten)	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Vloerbedekking	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
(Systeem)plafonds	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Verlichting	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Systeemwanden	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Buitendeur(en)	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Binnendeur(en)	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Brandblusvoorzieningen	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Telefoonbekabeling	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
ISRA kast (wifi)	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
ISDN/ADSL kast	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Patchkast	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Keukeninrichting(kleine)	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Raamslingers	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Rookluik(en)	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Brandmeldinstallatie	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		

Paraaf Huurder:

Paraaf Verhuurder:

VERVOLG INSTALLATIES VOORZIENINGEN

Omschrijving	Aanwezig in pand	Behoort tot gehuurde	Bijzonderhe- den	Foto nr.
Gasmeter	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Watermeter	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Electrameter(s)	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Zonwering	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Kabelgoten	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Radiatoren	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Sprinkler	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Kast	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
Bureau	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		
	☐ ja ☐ nee	☐ ja ☐ nee		

Paraaf Verhuurder:
Y

Paraaf Huurder:
M

[illegible]

ACTIEPUNTEN:

Omschrijving:

Actie door:

Voor rekening van:

Foto nummer:

Opmerkingen:

De hierboven genoemde punten zullen door Verhuurder binnen de huurperiode door of namens Verhuurder worden hersteld.

VOOR AKKOORD:

Plats:

Begehrtheit

Gemeente Lansingerland

Nam;

Naam: _____

[]

Naam;

Mr. J. M. V. V. V. V. V.

datum: 1-12-2015

Paraaf Huurder;

Paraaf Verhuurder;

Bijlage 5 Inventaris Welzijn Lansingerland

BILJARTRUIMTE

2009	marmoleum Topshield kleur 3075 148x27,5 (Linde)
	opbergkast/garderobe (J. de Jong)
	60 stapelstoelen type family rubberwood frame met kunststof kuip antraciet met armen à € 127,36 (kembo)
	2 ronde tafels 100 cm Cycilus à € 1287,90 (kembo)
	8 tafels 60x60 cm spinpoot à € 329,40 (kembo)
28-7-2009	gordijnen (linde)
1992	biljarttafels, stokken, klok, lampen
1995	biljarttafels, stokken, klok, lampen
2004	biljarttafels, stokken, klok, lampen

KEUKEN/BAR

2008	bar excl. Technische apparatuur (J. de Jong)
2008	kast achter bar (J. de Jong)
	5 opbouwspots bar in verlaagd plafond à € 85 (linde)
	4 hanglampen boven bar à € 171,00 (Linde)
15-9-2008	2 flessenkoeikasten (Heineken)
2008	Quooker PRO 3 (kokend water kraan)
28-8-2008	2 etagewagens (v.d.Linde)
	2 kransen op spoelbak GROHE (linde)
22-10-	1 inventum boiler (Linde)
2008	Geluidskast (J. de Jong)
2-12-2009	2 rekken v.d. keuken (Viking)

HUISKAMER 1

Marmoleum Topshield kleur 3403 40x27,50 (Linde)
 Marmoleum Topshield kleur 3075 104x27,50 (linde)
 gordijnstof half transp. Trevira CS Dortan 30x29,95 (L)
 maakloon incl. band en haken 30x€ 16,00 (linde)
 rails incl. montage 15x€ 17,50 (linde)
 6 plisse gordijnen verosol zonw. 130x232 cm à € 270,00
 4 plisse gordijnen verosol zonw. 90x200 cm à € 185,00
 2 fauteuils papercord model 5067 à € 475,00 (linde)
 6 armstoelen papercord Manhatten à € 352,00 (Linde)
 1 ronde lage tafel Cycilus (Kembo)
 7 ronde tafels kolomvoet Cycilus à € 391,68 (Kembo)
 24 stoelen City à € 445,44 (Kembo)
 2 halfronde vitrines à € 1250,00 (linde)
 2 opvullementen tussen vitrines à € 350,00 (linde)
 2,5 zit's bank in papercord (linde)
 decoratieve kast half hoog (linde)
 meubel met berging TV (Linde)
 2 tafeltjes TV hoek à € 144,50 (linde)

BUITENZONWERING

2009 6 sreens t.b.v. erkerramen à € 518,00 (Linde)
 2 sreens t.b.v. dubbele deuren à € 705,00 (Linde)
 montage screens incl. opvullen (Linde)

HUISKAMER 2

Paraat Verhuurder;

Paraat Huurder;

marmoleum Topschild incl. dansvloer 121,50 m² € 27,5
 9 tafels 90x90cm Cyclis à € 364,80 (kembo)
 4 tafels 180x90 cm Cyclis à € 571,52 (kembo)
 66 stoelen City à € 445,44 (Kembo)
 leesstafel 250x100 cm (Linde)
 2 - 5 deurskasten + open boekenkast
 2-2-2009 minderprijs verandering kastenwand (linde)
 14 opbouwspots zwevend plafond à € 85,00
 gele gordijnen Trevira CS + rail compleet
 4 boekenkasten (Leen Bakker)
 5-2-2013 Eiken houten tafel 280x100 cm (v.d.Linde)
 4 stoelen Rib met armen (v.d.Linde)
 4 stoelen rib zonder arm (v.d.Linde)
 3 stoelen rib zonder arm (v.d.Linde)
 6-1-2014 1 tafel 100x100cm (v.d.Linde)

GROTE ZAAL

Audiodkast kleur Wodego incl. montage(J.de Jong 7761)
 4 tafelliften à € 100,00 (Linde)
 6 jalouzieën ramen achter podium à € 170,00 (linde)
 94,2 m'gordijnstof voor toneelafscherming à € 34,45
 maakloon incl. band etc 30x€ 16,00
 theaterrail 2 trekwerken handbediend
 63 m'gordijnstof zaalafscherming toegangsdeuren
 maakloon incl. band etc. 22x€ 16,00
 rail compleet
 70 stapel- schakelbare stoelen Emo à € 162,00(Kembo)
 70 stapel- schakelbare stoelen Emo à € 176,25(Kembo)
 25 tafels 80x80 cm Tavo à € 191,60 (Linde)
 15-12-2008 2 stapelwagens Emo à € 215,25 (Kembo)
 28-7-2009 meerprijs transportwagen in breedte (Linde)

VERDIEPT PODIUM. HANDBEDIENING

16 podiumelementen (VGM)
 33 m'gordijnstof Trevira CS
 1,4 m'gordijnstof Livorno
 gordijn met klittenband rondom podium
 podiumtrapje

ELEKTRONIKA

27-4-2009 Audio rack. Radio,C.D. mengversterker microfoon etc
 geluidsapparatuur theaterzaal
 projectiescherm
 1-11-2013 Microfoonset draadloos (Jaco)

BESTUURSKAMER

horizontale jalouzieën 2 ruimten

BESTUURSKANTOOR

20-11-2008 2 laptop Acer + software (A.V. computerburo)
 2 p.c. pentium Duo Core + software (A.V. comp.buro)

Paraat Verhuurder;

Paraat Verhuurder;

INTERNETCAFE

2009 Internetwerkbld (Linde)

extra tafelblad (Linde)

7 Computers Dual Core + besturing (A.V. Computerb)

1 Notebook Acer

1 laser printer Brother

8 burostoelen (Leen Bakker)

1 sharp beamer NW model (Jaco)

7 Informatique PC + thuiskopieheffing PC

7 Ilyama schermen E2280HS-B1" WideLED 5 ms,D-sub

Acer Aspire V3-772G-747a8G50 i7-4702,8/5 (informati-

que)

Acer K750 1920x1080x1500Alu,100000:1 (informatique)

9-2-2009 Beamer SHRP PG-F312X (Jaco) vervanging ijm diefstal

HOBBYRUIMTE

schachtoven 1260gr.C.merk Keramikos (Cock)

horizontale jalouzieën (Linde)

TUINMEUBILAIR

29-4-2009 25 stapelstoelen + 5 tafels (Overrecht)

Koelkast (groot)

Koelkast tafelmodel

Koffiezetapparaat

2002 vaatwasmachine (horeca)

wasmachine

schoonmaakmachine

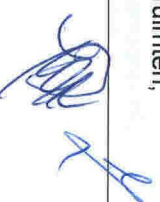
orgel + kruk

2000 piano (keyboard)

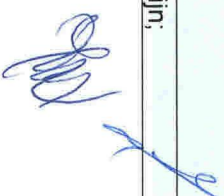
1995 koersbalset

DEMARCATIELIJST

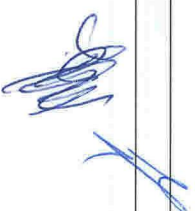
		H.	Kosten voor rekening en risico Huurder		
		V.	Kosten voor rekening en risico Verhuurder		
Nr.	Omschrijving			V	H
1	kleine onderhouds, herstellingen en vernieuwingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek				
1	a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren			x	
1	b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;			x	
1	c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de ruimte, waaronder in elk geval loszittende; - trapleuningen, deurknoppen en drempels; - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;			x	
1	d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de ruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het gedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval: - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen; - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen; - vloer- en plafondroosters; - sleutels van binnen- en buitensloten; - garnituur voor douche- en toiletruimte; - garnituur voor de w.c.; - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van data-netwerken			x	
1	e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval: - scharnieren van deuren, luiken en ramen; - sloten; - kranen;			x	
1	f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;			x	
1	g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het gedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;			x	



1	h.	het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;		x
1	i.	het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het gedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval: – het ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie; – het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval; – het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters.		x
1	j.	het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn		x
1	k.	het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de ruimte welke zich buiten het gedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval: – onderdelen van de brievenbus; – onderdelen van de buitenlamp; – onderdelen van de carport; – onderdelen van de viaggenstokhouder;		x
1	l.	het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval: – bij eerste bewoning van een ruimte de tot het gedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding; – het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde; – het regelmatig maaien van het gras; – het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen; – het vervangen van gebroken tegels welke toebehoren aan het gehuurde; – het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen; – het vervangen van beplanting die is doodgegaan; – het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen; – indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeist: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen		x
1	m.	het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;		x

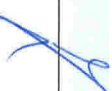


1	n.	het schoonhouden en zo nodig onstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het gedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;		x
1	o.	het schoonhouden en zo nodig onstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;		x
1	p.	het schoonhouden van het gedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;		x
1	q.	het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het gevelde houtwerk en andere gevelde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;		x
1	r.	het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de ruimte;		x
1	s.	het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;		x
1	t.	het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;		x
1	u.	het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;		x
1	v.	het legen van zink- en beerputten en septic tanks.		x
13.	Onderhoud, herstel en vernieuwingen ROZ algemene bepalingen 230 artikel 13			
13	1.	Kosten van inspecties en keuringen aan het Gehuurde. Indien het Gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het Gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen		x
		<i>De onder 13.3 a t/m 13.3 d genoemde punten 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 de wet artikel 240:7, dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het Gehuurde zijn aangebracht.</i>		
13	3a.	constructieve onderdelen van het Gehuurde zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels	x	
13	3b.	tot het Gehuurde behorende trappen, trap treden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Ten aanzien van rioleringen geldt daarnaast ook hetgeen is vermeld bij 13.4 sub k.	x	
13	3c.	tot het gehuurde behorende installaties voor zover deze eigendom zijn van de Verhuurder. De installaties conform de inventarislijst (bijlage 5 huurvereenkomst) behoren ook voor onderhoud aan de Huurder.	x	
13	3d.	Buittenschilderwerk	x	
13	4a.	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 13.3 van dit artikel		x
13	4b.	hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten		x



13	4c.	rolluiken jaloezieën markiezen en andere zonwering		X
13	4d.	schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderkwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair.		X
13	4e.	Inpandige leidingen, kranen van gas, water en elektriciteit, brand- braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort		X
13	4f.	erfafscheidingen, tuin en erf waaronder bestrating		X
13	4g.	periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het Gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd		X
13	4h.	al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodiek als incidenteel) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het Gehuurde behorende aanhorigheden (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht, wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 van de algemene bepalingen voor zover mogelijk van toepassing.		X
13	4i.	zaken die door of vanwege Huurder als dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht		X
13	4k.			X
		de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en onstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het Gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen		
13	5.	van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder		X





ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldair ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparateerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiedheid van het gehuurde
2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende 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. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van 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)voorschotten 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 artikel 4.4 en 4.5.
4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 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 1.2 en 1.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van het gehuurde deelsluitmakende voorzieningen.
4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 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 meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruikten uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overblijfswege 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. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruk van energie, water e.d.

5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekerars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen 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. Hier toe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

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

5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschrijven te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschrijven geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalk keuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, als ook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.

5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze 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 ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur
6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

derden dit evenmin doen.

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

5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaaleigenschappen. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de omliggende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.

5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze 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 ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruikelijke omstandigheden van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruikelijke voorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondingen en schroeflijzen aanwijnzigen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gebouw en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gebouw deel uitmaakt. Hier toe behoren ook de redelijke aanwijnzigen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gebouw deel uitmaakt.

5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gebouw deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwijnzige

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebuiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswegs 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 wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbuurt Huurder aan tweemaal de op dat moment voor Huurder 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.

6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel

7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (geschieden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij 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.

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

7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gebruiksregels, voorschriften en verbodsbepalingen

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platen, dakken, 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.

8.4 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.

8.5 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. Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmeechanisme 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

9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij een-gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvraag 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.

9.2 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

10.1 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.

10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.

10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge 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.

10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- ingeval van schade 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 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek heeft te doen;
- indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvraag 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

11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:

- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruikslijtage;
- herstel: het terugbrengen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, 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 een en ander pro rata parte.

11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2, 11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

11.4 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, buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trapredes, roltrappen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.
De onder a t/m d 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, alsmede op of aan het gehuurde zijn aangebbracht.
11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 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 artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accus-, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, partynrichting, sanitair;
e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
h. al dan niet van overheidswegge voorgescreven 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; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebbracht;
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, als ook het verwijderen van graffiti aangebbracht op het gehuurde;
k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.
11.7 Indien Huurder na aanneming nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel 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 onderhouds-, 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.
11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen 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.
11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.
11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

12.2 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 of beïnvloeden.

12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

12.4 Onder de in artikel 12.2 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 en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. 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, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

12.6 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.

12.7 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.

12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder voorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.

12.9 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 vernieuwingsverplichting.

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

12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

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

12.13 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.

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

12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtigde verkrijging 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

13.1 Het is Verhuurder toegestaan 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 en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van ten minste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen ten minste 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 het niet verhuurde aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.

13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeelte)leke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurogenot zoveel mogelijk te beperken.

13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (ro)trappen, trappeenhuisen, 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 mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming

14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen. **14.2** Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder

15 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. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal verzoeken, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen. **16.2** Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontfangen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurswijziging

17.1 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). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermengd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opelsbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

17.4 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 gereede 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 levering van zaken en diensten (servicekosten)

18.1 Boven 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 en de meterhuur, alsmede 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/of Huurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.

18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.

18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van zaken en diensten wordt verzorgd, 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 levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkwijze voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten 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.

18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen.

De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben. **18.5** Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstreking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

18.6 Wat blijken 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.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.

18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussenaf te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.

18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het betalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan

18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) 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.

18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting

19.1 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 omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtspoliger(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 rechtspoliger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtspoliger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;

b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtspoliger(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 1 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;

c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtspoliger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtspoliger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtspoliger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

19.3 Het in artikel 19.1 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.

19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtspoliger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtspoliger(s) aan de Belastingdienst moeten betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtspoliger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtspoliger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registreraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

19.5 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 rechtspoliger(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 Belastingdienst.

19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtspoliger(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 Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, 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 artikel 19.1 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.

19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies

20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienst ruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- b. milieuhelffingen, waaronder de verontreinigingshelffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.

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 pro rata parte; e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorrechten, lasten, overige 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.

20.2 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 laatsiggenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen

21.1 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.

21.2 Verhuurder en 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.

21.3 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 voortgaande 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

22.1 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.

22.2 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.
22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaaht en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 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 Huurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anderszins overeengekomen.

22.5 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.

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

22.7 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 en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 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 van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatste geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldag in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. 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.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbuurt 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 artikel 2.3.1 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.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aan geeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verleningen 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 dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtspovolg(er)s van Verhuurder.

24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% 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.

24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.

24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Lijst van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.

25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrigenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, 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 overheidswegen 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.

26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de verraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.

26.4 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.

Apparimentsrecht

27.1 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

omtrekt het gebruik inachtnemen. 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.

27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim

28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploitatie aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot onttrouwing te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder 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 € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.

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

28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling

29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbuurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct oplosbare boete van minimaal € 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 nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekkt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.

31.2 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.

31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten

32. 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.

Slotbepaling

33 Indien een deel van de huurovereenkomst of 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, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

