



Verhuurovereenkomst Cultuurfabriek Lansingerland - Koor aan de Oever van de Rotte
Registratienummer: T18.14475

De ondergetekenden:

- I. **gemeente Lansingerland**, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw drs. I.M. den Heeten, kantoorhoudend te Bergschenhoek, waarnemend hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Lansingerland en als zodanig handelend krachtens artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet en de Mandaatregeling Gemeente Lansingerland, hierna te noemen: **de gemeente of de verhuurder**;

en

- II. **Koor aan de Oever van de Rotte**, kantoorhoudende aan de Rietveldstraat 125 te Bergschenhoek, dezen rechtens vertegenwoordigd door bestuurders de heer H.H.M. Wooning en mevrouw W.L. Gerritsen van Erkel, hierna te noemen: **huurder**;

hierna tezamen te noemen: **partijen**;

in overweging nemende dat:

- De gemeente eigenaar is van het Cultureelcentrum 'De Cultuurfabriek' (verder te noemen: het gebouw), gelegen aan de Groeneweg 47-53, 2661 AL te Bergschenhoek;
- De gemeente in het gebouw diverse ruimtes wenst te verhuren aan meerdere huurders;
- Huurder te kennen geeft gegeven een of meerdere ruimte(n) te willen huren;
- Partijen de afspraken omtrent de huur van de ruimte(n) in onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Algemeen

1. Verhuurder en huurder verklaren te hebben gehuurd, respectievelijk in huur te hebben aangenomen de navolgende ruimte(n) in het gebouw zoals weergegeven op het bijgevoegd huuroverzicht (bijlage 1) en aangegeven op bijgevoegde tekening (bijlage 2).
2. Huurder en verhuurder verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, alsmede de plaatselijke verordeningen en gebruiken, huurders en verhuurders verplichten, voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet wordt afgeweken.
3. Totdat verhuurder anders aangeeft, treedt als beheerder op:
Sportfondsen
Berkelseweg 95
2661 AK Bergschenhoek
010-5116011

De huurder dient zich voor wat betreft de inhoud van deze huurovereenkomst en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan. De beheerder is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de overeenkomst en zal namens de verhuurder optreden.

paraaf verhuurder

paraaf huurder

4. Partijen verklaren de “Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW” (verder te noemen Algemene Bepalingen) van toepassing voor zover bij deze overeenkomst hiervan niet wordt afgeweken. De Algemene Bepalingen zijn bijlage bij deze overeenkomst.

Huurperiode

5. Deze overeenkomst is aangegaan voor een eerste huurperiode voor de duur van 8 maanden, ingaande op 1 augustus 2018 en eindigend op 30 juli 2019.
6. Na het verstrijken van de in het vorige lid genoemde periode wordt deze overeenkomst, behoudens opzegging door huurder of verhuurder conform artikel 7 en 8, onder dezelfde voorwaarden stilzwijgend verlengd voor telkens een aaneensluitende periode van 1 jaar.
7. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van zes (6) maanden.
8. Opzegging dient te geschieden per aangetekend schrijven.
9. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal de ontruiming plaatsvinden op de dag dat deze overeenkomst eindigt. De ontruimingsdag zal gelijktijdig met de opzegging worden aangegeven door de opzeggende partij.

Huurprijs

10. De aanvangshuurprijs bedraagt € 1.123,20,= (zegge: duizend honderddrieëntwintig euro en twintig cent) per jaar, voor het gehuurde zoals omschreven in bijlage 1, zoals zij geldt ten tijde van het afsluiten van de huurovereenkomst.
Nadere specificatie van deze huurprijs is weergegeven in het schema als opgenomen in bijlage 1 bij deze overeenkomst en is gebaseerd op de geldende huurtarieven als genoemd in bijlage 4.
11. Jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2020, zal de huurprijs worden geïndexeerd middels jaarindex op basis van de Consumentenprijsindex (CPI = 2015 = 100) van het Centraal Bureau van Statistiek (CBS).
In woorden: de tot dan geldende huurprijs wordt vermenigvuldigd met een breukgetal, waarvan de teller is het jaarprijsindexcijfer geldend voor het laatst verstreken kalenderjaar en de noemer is het jaarprijsindexcijfer geldend voor het aan dat laatst verstreken kalenderjaar voorafgaande kalenderjaar.
12. De huurprijs als genoemd in artikel 10 en weergegeven in bijlage 4, bestaat uit een gedeelte servicekosten (€ 20,- per m², exclusief btw), waarvoor de volgende diensten worden geleverd (deze kosten zijn niet verrekenbaar):
 - a) levering en verbruik van water, gas en elektra;
 - b) schoonmaak algemene ruimtes, glasbewassing (algemene ruimtes en buitenbeglazing) en afvoer regulier kantoorafval;
 - c) vast, variabel en groot onderhoud;
 - d) gebruik inventaris algemene ruimten, onderhoud en vervanging;
 - e) (glas)verzekeringen, exclusief de onder artikel 38 genoemde verzekeringen;
 - f) belastingen/heffingen inclusief gebruikersdeel.
13. De huur wordt elke kalendermaand in rekening gebracht middels een huurnota.
14. Huurder zal met betrekking tot zijn betalingsverplichtingen jegens verhuurder uit hoofde van deze overeenkomst geen beroep kunnen doen op korting, aftrek of verrekening met een vordering die huurder op verhuurder heeft of meent te hebben.

paraaf verhuurder



paraaf huurder



15. Indien een door huurder verschuldigde huurtermijn niet of niet geheel op de aangegeven vervalddag is betaald, dan is hij aan verhuurder over het niet betaalde bedrag de wettelijke rente verschuldigd met ingang van de vervalddag van de huurtermijn tot de dag van de algehele betaling.

Omzetbelasting

16. Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld. Huurder is over de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten omzetbelasting verschuldigd. Bij belaste verhuur geldt dit ook voor de huurprijs. De omzetbelasting wordt dan door verhuurder in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
17. Partijen stellen vast dat geen omzetbelasting verschuldigd is over de door huurder verschuldigde huurprijs. De eventuele compensatie van de door verhuurder gederfde omzetbelasting is inbegrepen in de huurprijs.
18. 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 verhuurder daarvan binnen 4 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.

Wijzigen gehuurde ruimte

19. Huurder kan, met inachtneming van een termijn van 2 maanden, verhuurder verzoeken minder ruimte(s) te willen huren dan wel voor minder uren de ruimte(s) te willen huren, een en ander middels het formulier, toegevoegd als bijlage 5. Verhuurder zal binnen 2 weken schriftelijk de vermindering van de huur bevestigen en aan huurder een nieuw huuroverzicht toesturen, welke ter vervanging van bijlage 1 aan deze overeenkomst zal worden gehecht.
20. Huurder kan, met inachtneming van een termijn van 2 maanden, verhuurder verzoeken meer ruimte(s) te willen huren, dan wel meer uren de ruimte(s) te willen huren, een en ander middels het formulier, toegevoegd als bijlage 6. Verhuurder zal binnen 2 weken schriftelijk reageren op het verzoek van huurder en, bij een toekenning van het verzoek aan huurder een nieuw huuroverzicht toesturen, welke ter vervanging van bijlage 1 aan deze overeenkomst zal worden gehecht.
21. Huurder kan verhuurder verzoeken om incidenteel een ruimte een extra dagdeel of aantal uren te huren, conform de dan geldende huurtarieven. Een en ander kan via het als bijlage 7 toegevoegde formulier. Verhuurder zal uiterlijk binnen 1 week schriftelijk reageren op het verzoek.

Bestemming en gebruik

22. Huurder verklaart en aanvaardt door ondertekening van deze overeenkomst, dat zij bekend is met de staat van het gehuurde. Bij aanvang van de huurperiode zal een door partijen geparafeerde proces-verbaal van ingebruikname worden opgemaakt, waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's. Dit proces-verbaal zal nadien als bijlage 10 aan deze overeenkomst worden gehecht.
23. Indien de huurder in één jaar minimaal 40 weken, wekelijks één dagdeel een ruimte huurt in het gebouw, kan zij 3 keer per jaar gratis gebruik maken van de grote zaal (ruimte 34) onder de volgende voorwaarden:

paraaf verhuurder



paraaf huurder



- gebruik op vrijdag, zaterdag of zondag;
 - gebruik voor een culturele (muziek, dans, kunst, theater ets.) voorstelling met publiek;
 - inroostering in overleg met de beheerder;
 - indien huurder hier geen gebruik van maakt, komt huurder geen vergoeding dan wel compensatie met huurprijs toe.
24. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van welke aard en omvang dan ook van gebreken aan het gehuurde en/of de daartoe behorende gebouwgebonden installatie voor zover verhuurder deze bij het aangaan van de overeenkomst niet kende dan wel niet behoefde te kennen.
25. Het is de huurder verboden om zonder schriftelijke toestemming van verhuurder de ruimte geheel of gedeeltelijk door derden te laten gebruiken (tenzij het gaat om overige huurders van het gebouw) of aan derden in onderhuur af te staan.
26. Het gehuurde is uitsluitend bedoeld om te worden gebruikt voor culturele activiteiten in de breedste zin van het woord. Het staat de huurder niet vrij zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder het gehuurde een andere bestemming te geven.
27. De opbergruimten (welke aansluiten op de grote zaal) welke exclusief zijn verhuurd aan huurder, zijn door huurder op ieder gewenst moment te betreden en te gebruiken, doch, voor zover de grote zaal is verhuurd aan derden, uitsluitend in overleg met de beheerder.
28. De huurder is niet bevoegd, anders dan na voorafgaande schriftelijke toestemming, wijzigingen aan te brengen in de technische installatie van het gehuurde, dan wel in, op, aan of rond het gehuurde uitbreidingen en/of verbouwingen of andere wijzigingen aan te brengen. Instemming van de verhuurder met uitbreidingen en/of verbouwingen moet voorts blijken uit het mede ondertekenen van bouwtekeningen, voordat bedoelde werkzaamheden een aanvang nemen.
29. Het is de huurder niet toegestaan in, op, aan, of rond de ruimten activiteiten te ontplooiën die schade kunnen toebrengen aan het gebouw.
30. De verhuurder is gerechtigd van huurder te vorderen dat zij aan het einde van de huurtermijn deze voorzieningen verwijdt en het gehuurde weer in oorspronkelijke staat brengt, bij gebreken waarvan verhuurder zich het recht voorbehoudt daartoe op kosten van huurder over te gaan.
31. De huurder is verplicht er zorg voor te dragen, dat hij, dan wel een derde die voor hem werkzaam is, medehuurders, respectievelijk gebruikers, andere gebruikers en omwonenden van het onderhavige gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geen overlast aandoet.
32. Verhuurder is er mee bekend dat bij het repeteren van de diverse ensembles en orkesten er geluid wordt geproduceerd welke mogelijk binnen het gebouw in aangrenzende ruimten, als ook buiten het gebouw hoorbaar kunnen zijn. Huurder is gehouden de geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken, waaronder mede wordt begrepen het sluiten van deuren tijdens repetities.
33. De huurder is verplicht brandkranen en brandslanghaspels, alsmede vluchtwegen in het gehuurde te allen tijde vrij te houden, ook die welke dienen als vluchtweg voor andere gebruikers van het gebouw. In geval van een calamiteit dient huurder eventuele andere gebruikers in de gelegenheid te stellen gebruik te maken van de voor hen aangewezen vluchtwegen, voor zover deze in het gehuurde zijn gelegen. Evenzo is huurder ingeval van een

paraaf verhuurder



paraaf huurder



calamiteit gerechtigd gebruik te maken van de voor hem aangewezen vluchtwegen, ook voor zover deze niet in het gehuurde zijn gelegen.

34. Huurder is verplicht te zorgen dat in het gehuurde een rookverbod wordt gehandhaafd, zodat van de geboden voorzieningen gebruik kan worden gemaakt en de werkzaamheden daarin kunnen worden verricht zonder dat daarbij hinder of overlast van roken wordt ondervonden.
35. Indien een bestuurlijke boete wordt opgelegd vanwege het niet naleven van het rookverbod door huurder, zal de verhuurder deze kosten verhalen op huurder.

Schade en aansprakelijkheid

36. De huurder is gehouden om alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde te voorkomen. De huurder is voorts gehouden de verhuurder tijdig, zo mogelijk schriftelijk, op de hoogte te brengen indien aan het gehuurde of aan het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, schade is of dreigt te ontstaan.
37. De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat aan persoon of goederen van de huurder of van derden. Dit geldt niet als de schade het gevolg is van toerekenbare tekortkoming van de verhuurder en deze ook na schriftelijke ingebrekestelling nalatig is. De verhuurder dient een redelijke termijn te hebben om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
38. De huurder is gehouden zorg te dragen voor een verzekering tegen diefstal en schade aan derden ontstaan door toedoen van of voor verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder verschaft de verhuurder op aanvraag inzage in de verzekeringspolissen.
39. De verhuurder is niet tot schadeloosstelling gehouden, wanneer de levering van water, gas, elektriciteit en eventuele andere energie mocht worden belemmerd of verhinderd, tenzij dit verband houdt met enig verwijtbaar handelen of nalaten van verhuurder.

Onderhoud

40. Alle vast, variabel en groot onderhoud is voor rekening van de verhuurder.
41. 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. 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.
42. Huurder is gehouden om onder alle weersomstandigheden de maatregelen te nemen die nodig zijn ter voorkoming en/of beperking van schade aan het gehuurde en/of belendingen, aan eigendommen van huurder, verhuurder en van derden.
43. Huurder is verplicht om, indien dit door de verhuurder wordt verlangd, de door haar aangewezen personen in het gehuurde toe te laten en voor zover nodig en mogelijk alle medewerking te verlenen tot het instellen van onderzoek en/of het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden in, aan of op het gehuurde zonder enige contra-prestatie te verlangen.

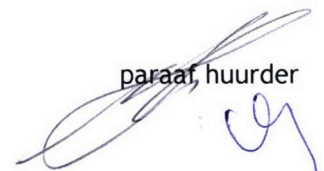
Verzuim

44. Indien één der partijen bij deze overeenkomst in verzuim is met de nakoming van enige verplichting die, ingevolge de wet, de plaatselijke verordening en gebruiken en/of deze overeenkomst op hem rust, heeft de andere partij het recht de huurovereenkomst op te zeggen, dan wel daartoe een beëindigingsvordering in te stellen. De kosten, zowel in als buiten rechte,

paraaf verhuurder



paraaf huurder



door huurder gemaakt als gevolg van het niet naleven van de huurovereenkomst, kunnen op de huurder worden verhaald.

Beëindiging van de huur

45. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal de ontruiming plaatsvinden op de dag dat deze overeenkomst eindigt. Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde tijdig, leeg en bezemschoon ter beschikking van de verhuurder te stellen, alsmede om de verhuurder de sleutels te doen toekomen.
46. Partijen moeten gezamenlijk het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst inspecteren en schriftelijk overeenkomen op welke wijze de bij die inspectie eventueel nodig blijkende reparaties en het achterstallig onderhoud, voor zover die voor rekening van de huurder zijn, voor rekening van huurder zullen worden verricht. Slijtage als gevolg van normaal gebruik is toegestaan.
47. Alle zaken, die de huurder na beëindiging van de huur in het gehuurde achterlaat, worden geacht door hem aan verhuurder om niet te zijn afgestaan. Verhuurder heeft het recht die zaken op kosten van huurder te laten verwijderen.

Huurderstichting

48. Ten behoeve van een goede exploitatie en gebruik van het gebouw wordt door verhuurder een huurderstichting opgericht. Deze stichting beoogt het gebruik van het gebouw als cultureel centrum te bevorderen, onder andere door een culturele programmering te voeren, alsmede door het exploiteren van de gemeenschappelijke bar (ruimte 08).
49. Het "Huishoudelijk Huisreglement Cultuurfabriek Groeneweg 47 - 53 te Bergschenhoek" maakt deel uit van deze overeenkomst (bijlage 8) en huurder zal zich conformeren aan de regels en afspraken als vastgesteld in dit reglement.
50. Voorts is de stichting een platform om nadere (beheer)afspraken tussen verhuurder, beheerder en huurder, als ook afspraken tussen huurders onderling te kunnen maken.
51. Huurder is verplicht tot deelname aan de stichting en zich te conformeren aan de door haar opgestelde regels en afspraken. Indien gewenst kan huurder namens zijn rechtspersoon één vertegenwoordiger aandragen voor het bestuur van de stichting.
52. Huurder heeft kennis genomen van de concept-statuten van de stichting, zoals opgenomen in bijlage 9. Deze statuten gelden als uitgangspunt voor de definitieve statuten van de stichting.

Overige bepalingen

53. Indien een dag, waarop huurder de zaal voor een dagdeel huurt, samenvalt met een nationale feestdag of indien er vanwege een andere dwingende reden geen gebruik kan worden gemaakt van de zaal (zijnde niet limitatief: Koningsdag, 2e Paasdag, 2e Pinksterdag, 1e en 2e Kerstdag en Nieuwjaarsdag, gebruik als stemlokaal), dan heeft huurder het recht om dit vervallen dagdeel kosteloos in te halen op een ander moment. Een en ander in te plannen na afstemming met de beheerder en mits het gehuurde alsdan niet door derden in gebruik is.
54. Huurder zal in afwijking van het gestelde in artikel 24 van de Algemene Bepalingen, geen waarborgsom, dan wel een bankgarantie verstrekken.

Slotbepaling

55. In alle gevallen waarin deze overeenkomst of de wet niet voorziet, beslist de verhuurder.

paraaf verhuurder



paraaf huurder

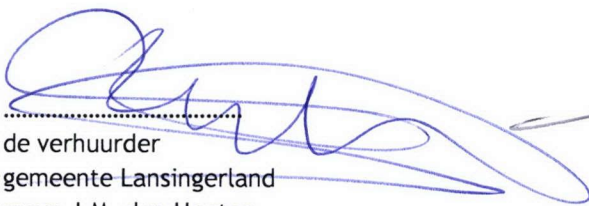


56. Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn slechts ver kracht indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door beide partijen zijn ondertekend.
57. Alle voorgaande tussen partijen, mondeling of schriftelijk, gemaakte afspraken terzake van het gehuurde worden geacht geheel in deze overeenkomst te zijn opgenomen, zodat deze voorafgaande afspraken op het moment van inwerkingtreding van deze overeenkomst geacht worden te zijn beëindigd en partijen aan deze voorafgaande afspraken geen rechten meer kunnen ontleenen.

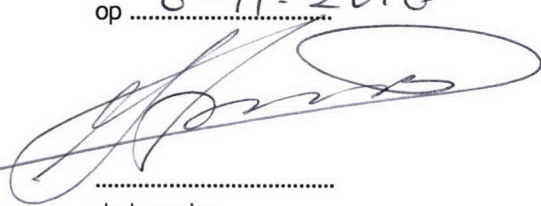
Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend

te Bergschenhoek

op 01/11/2018


.....
de verhuurder
gemeente Lansingerland
mevr. I.M. den Heeten
wnd. hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

te Bergschenhoek
op 08-11-2018


.....
de huurder
de heer H.H.M. Wooning


.....
mevrouw W.L. Gerritsen van Erkel

- Bijlage 1. Huuroverzicht
- Bijlage 2. Tekening gehuurde
- Bijlage 3. Algemene voorwaarden
- Bijlage 4. Huurtarieven
- Bijlage 5. Formulier minder huren
- Bijlage 6. Formulier meer huren
- Bijlage 7. Formulier incidenteel meer huren
- Bijlage 8. Huisreglement
- Bijlage 9. Statuten Stichting (*concept*)
- Bijlage 10. Proces-verbaal (*later toevoegen*)

paraaf verhuurder



paraaf huurder



Bijlage 1. Huuroverzicht

Huurder huurt van verhuurder:

I. Ruimte **NUMMER 34**, groot a 234 m2, een en ander weergegeven op bijlage 2

Op Woensdag, van 18:00 - 23:00

- ☐ Elke week
- ☐ ~~Om de week: even of oneven (doorhalen wat niet van toepassing is)~~
- ☐ ~~Anders, namelijk: _____~~

Voor de volgende huurperiode: Van 1 augustus 2018 TOT 30 juli 2019

Tegen de volgende jaar-huurprijs: **EURO 1.123,20**

DATUM:

8/11/2018

Handtekening Huurder

DATUM:

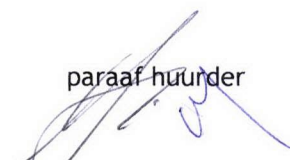
8/11/2018

Handtekening Verhuurder

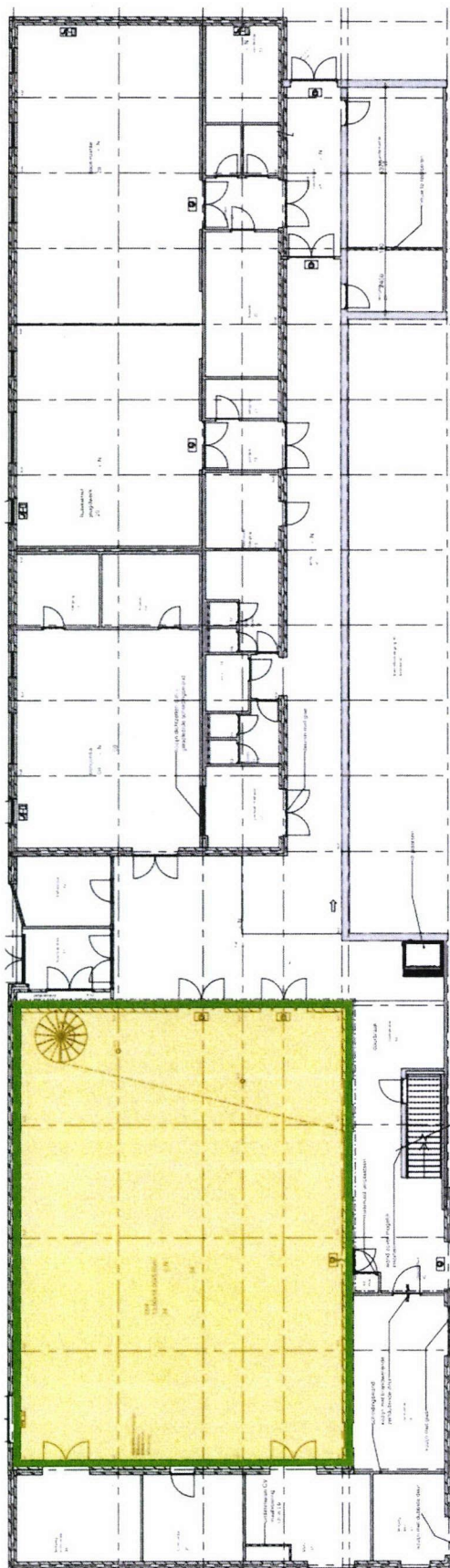
paraaf verhuurder



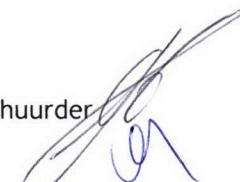
paraaf huurder



Bijlage 2. Tekening gehuurde



 paraaf verhuurder

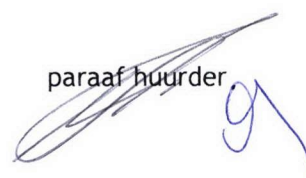
paraaf huurder 

Bijlage 3. Algemene voorwaarden

paraaf verhuurder



paraaf huurder



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 aldaar 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 geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid 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 aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in 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 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder 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 overeengekomen bestemming. 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.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. 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 verbruik 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 verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifftechniek, 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 Liftechniek. 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. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen 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 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 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 materiaalkeuze. 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, 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.

Onderhuur

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

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

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 (gescheiden) 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 overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

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.

Gedragsregels, 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 platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

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.

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

Schade

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 aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

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 hoefde te doen;
- indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

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 gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen 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, trap treden, rioleringen, 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 dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

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), accu's, 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, pantryinrichting, 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 overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; 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 aangebracht;

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

k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het 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 aanmaning 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

hiervan 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 Huurdervoorzover 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 ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

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 tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.

13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) 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 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 huurgenot zoveel mogelijk te beperken.

13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen 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 voegen, 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 ontfemen, 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.

Huurprijswijziging

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, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

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 opeisbaar 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 gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van 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 Verhuurder 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 redelijkerwijs 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. Verstrekking 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 blijkt 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 tussentijds aan 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 bepalen 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 afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

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

b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;

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

19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(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 rechtsopvolger(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 rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

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 rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de 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 rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de 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 dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; 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 dienruimten, 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, precario rechten, 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 laatstgenoemde 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 voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

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 schoongemaakt 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 Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders 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 of Verhuurder, 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 op vergoeding 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 laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata 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, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 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 aangeeft 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 verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(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.

Uitstel 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 rechtverkrijgenden 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 overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging 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.

Appartementsrecht

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

omtrent het gebruik inacht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.

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 ontruiming 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 buitengerechtelijke 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, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare 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, verstrekt 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.

Bijlage 4. Huurprijzen overzicht

Spectrum	Oppervlakte (in nwo) n.v.t.	factor 1,25 n.v.t.	Permanente huur gehele jaar	aantal	Incidentele huur per dagdeel	aantal per jaar	(40 = geheel jaar 1 dagdeel)
Hele pand							
02 beheer	10,3	12,9	€ 1.030		€ 0	€ 3,09	€ 0,00
07 oefenruimte (voorm. portaal)	9,9	12,4	€ 990		€ 0	€ 2,97	€ 0,00
08 baruimte	64,3	80,4	€ 6.430		€ 0	€ 19,29	€ 0,00
09 keuken	11,6	14,5	€ 1.160		€ 0	€ 3,48	€ 0,00
10 berging	9,6	12,0	€ 360		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
18 techniek/berging	8,8	11,0	€ 330		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
20 huiskamer Jeugdwerk	65,5	81,9	€ 6.553		€ 0	€ 19,66	€ 0,00
21 berging	4,5	5,7	€ 170		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
22 en 30 keuken en 29 opslag	16,6	20,8	€ 1.663		€ 0	€ 4,99	€ 0,00
23a gezamenlijke berging	9,4	11,7	€ 351		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
25 vergaderkamer	24,5	30,6	€ 2.451		€ 0	€ 7,35	€ 0,00
28 soos-ruimte Jeugdwerk	88,0	110,0	€ 8.798		€ 0	€ 26,39	€ 0,00
34 zaal	234,0	292,5	€ 9.360		€ 0	€ 28,08	€ 1.123,20
35 berging	14,4	18,0	€ 539		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
36 berging	18,1	22,6	€ 679		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
37 berging	17,5	21,9	€ 656		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
38 oefenruimte	26,0	32,5	€ 2.599		€ 0	€ 7,80	€ 0,00
41 berging	10,4	13,0	€ 389		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
102 Oefenruimte Jays Place (in gang)	11,0	13,8	€ 1.100		€ 0	€ 3,30	€ 0,00
113 Techniek en berging	8,9	11,1	€ 334		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
114 Lokaal	66,2	82,7	€ 6.617		€ 0	€ 19,85	€ 0,00
116 Lokaal 2	70,5	88,1	€ 7.050		€ 0	€ 21,15	€ 0,00
119 Lokaal 3	65,9	82,4	€ 6.592		€ 0	€ 19,78	€ 0,00
117 Berging	51,5	64,4	€ 1.933		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
11x Berging Jays Place (op het bordes)	10,2	12,7	€ 1.933		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
118 Berging	9,5	11,9	€ 358		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
119 Lokaal Jay's place (op terras)	20,3	25,3	€ 2.027		€ 0	€ 6,08	€ 0,00
120 Keuken	14,7	18,3	€ 1.467		€ 0	€ 4,40	€ 0,00
121 Opslag	7,7	9,6	€ 289		€ 0 n.v.t.		€ 0,00
Grote buitenruimte	102,7	128,4			€		€ 1.123,20
Totaal							

paraaf verhuurder

paraaf huurder

Bijlage 5. Verzoek tot wijzigen gehuurde ruimte(s) - minder huren

Huurder verzoekt verhuurder om met ingang van _____

De volgende ruimte(s) niet meer of minder te huren van verhuurder:

Situatie oud:		
Ruimte:	Dag:	Uren:

Situatie nieuw:			
Ruimte:	Dag:	Uren:	helemaal niet meer huren:

NB. Voor het beëindigen van de huur in zijn geheel, dient huurder dit schriftelijk aan te tekenen conform artikel 19

01/4/2010
Datum

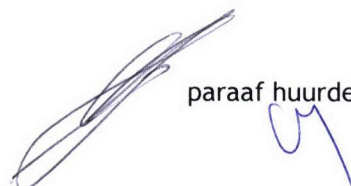
Handtekening huurder

Handtekening verhuurder

paraaf verhuurder



paraaf huurder



Bijlage 6. Verzoek tot wijzigen gehuurde ruimte(s) - meer huren

Huurder verzoekt verhuurder om met ingang van _____

De volgende ruimte(s) extra te huren van verhuurder:

Ruimte:	Dag:	Uren:

Datum

Handtekening huurder

Handtekening verhuurder

paraaf verhuurder



paraaf huurder



Bijlage 7. Verzoek incidenteel extra huren ruimte

Huurder verzoekt verhuurder om incidenteel op _____

De volgende ruimte(s) extra te huren van verhuurder:

Ruimte:	Dag:	Uren:

Datum

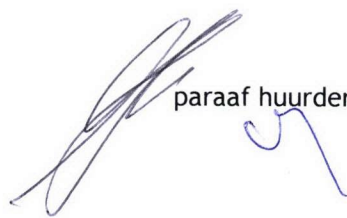
Handtekening

Handtekening verhuurder

paraaf verhuurder



paraaf huurder



Bijlage 8. Huisreglement

paraaf verhuurder



paraaf huurder



Huisreglement Cultuurfabriek Groeneweg 47 - 51 te Bergschenhoek

In de cultuurfabriek zijn meerdere organisaties permanent gevestigd. Er zijn ook incidentele verhuringen. Huurders binnen het pand zijn gehouden de huisregels zoals hieronder beschreven na te leven.

1. Beveiliging

De gemeente stelt een beheerder aan die verantwoordelijk is voor de beveiliging. Dit behelst het alarmsysteem en sleutelbeheer.

De huurders dienen in grote mate onderling af te stemmen over de veiligheid en het afsluiten. Tijdens openingstijden zullen huurders onderling vast stellen hoe dit geborgd wordt.

De huurders dienen mee te werken aan een goede beveiliging van het gehuurde waarbij tenminste de volgende voorwaarden in acht zullen worden genomen:

- De huurder dient zich te allen tijde ervan te vergewissen dat deuren en ramen op de juiste wijze worden afgesloten;
- Bij het betreden van het pand dient de huurder te allen tijde het pand op onregelmatigheden te controleren en bij voorkomend geval direct verhuurder hiervan in kennis te stellen;
- De toegangsdeur dient te allen tijde te worden afgesloten, tenzij huurders hierover afwijkende afspraken over maken;
- De huurder dient in principe zijn bezoek onder begeleiding te ontvangen en zich er persoonlijk van te vergewissen dat deze direct na het bezoek het pand weer verlaat, tenzij huurders hierover afwijkende afspraken over maken;
- Bij het verlaten van het pand dient de huurder het pand te controleren op het uitschakelen van apparaten, verlichting, computers en overige systemen, voor zover deze niet aan dienen te blijven uit veiligheidsoverweging.
- Het is de huurder niet toegestaan sleutels zonder schriftelijke instemming van verhuurder of beheerder (tijdelijk) over te dragen aan derden.

Verhuurder en beheerder zijn niet aansprakelijk voor eventuele schade bij het niet nakomen van het bovenstaande.

2. Overlast

De huurder dient zich ook in de algemene ruimtes rustig en ordentelijk te gedragen, met dien verstande dat de huurder of zijn bezoek geen geluids- of stankoverlast, vervuiling, vernieling of anderszins hinder veroorzaakt. Eventuele kosten zullen voor herstel of schoonmaak zullen 100% worden doorberekend aan de veroorzaker van de overlast.

3. Onbedoeld alarmeren instanties

De huurder zal geen werkzaamheden uitvoeren waardoor onnodig rookmelders geactiveerd worden, de veiligheidsinstanties worden geïnformeerd en de installaties worden uitgeschakeld. Eventuele kosten voor het alarmeren van de veiligheidsinstanties zullen 100% worden doorberekend aan de veroorzaker van de melding.

4. Parkeren

Er zijn openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Fietsen dienen ordentelijk neergezet te worden voor het gebouw en minimaal 3 meter vanaf de entree. Fietsen mogen de entree niet blokkeren.

5. Gebruik voorzieningen

De voorzieningen voor algemeen gebruik, waaronder begrepen barruimte en toiletruimtes dienen ordentelijk te worden gebruikt en na gebruik schoon te worden achtergelaten. Nadere afspraken omtrent de barruimte worden gemaakt door de Vereniging Cultuurfabriek.

6. Betreden ruimtes

De huurder zal enkel de aan hem verhuurde ruimtes betreden en de ruimtes bedoeld voor algemeen gebruik. De huurders en bezoekers zullen zich niet langer dan strikt noodzakelijk ophouden bij de entree.

7. Vrijhouden van de vluchtroutes

Huurder dient het trappenhuis, de lift en de gangen te allen tijde vrij te houden van obstakels in welke vorm en grootte dan ook. Het is huurder dan ook niet toegestaan om al dan niet tijdelijke werkplekken/wachtruimten in te richten of de deze ruimten als tijdelijke stalling te gebruiken. Eventuele kosten voor het verwijderen van de obstakels zullen 100% worden doorberekend aan de veroorzaker van de overlast.

8. Rookverbod

In het pand geldt een rookverbod. Eventuele schade veroorzaakt door roken is voor rekening van de huurder en zal 100% worden doorberekend.

9. Wapens, explosieven en verdovende middelen

Het is ten strengste verboden wapens of als wapens te gebruiken voorwerpen en munitie mee te nemen in het pand. Tevens is het ten strengste verboden explosieven, verdovende middelen of andere voorwerpen, (vloeistoffen of gassen) mee te nemen in het pand die de veiligheid of gezondheid van personen kunnen bedreigen, die voor de bedreiging van personen geschikt zijn of die de veiligheid en/of orde in het pand in gevaar kunnen brengen.

10. Huishoudelijke apparaten

Het is verboden om huishoudelijk apparaten zoals o.a. (elektrische) verwarming, minibar e.d. zonder schriftelijk instemming van de verhuurder aan te sluiten en te gebruiken in het pand.

11. Dieren

Het is verboden (huis)dieren mee te nemen in het pand, met uitzondering van een hulphond voor (visuele) gehandicapten.

Bijlage 9. Statuten Huurderstichting

@ 2018.002236.01/

OPRICHTING STICHTING DE CULTUURFABRIKANTEN

Heden, @, verschenen voor mij, **mr. MICHAEL STEPHEN SPIL**,
notaris te Rotterdam:

1. de heer **RENALDUS PETRUS VAN ROOIJEN**, wonende te 3042 AS Rotterdam, Rotterdamse Rijkweg 164, geboren te 's-Gravenhage op negen augustus negentienhonderd éénenzestig, houder van paspoort nummer NYJ66P706 (afgegeven te Pijnacker-Nootdorp op zes mei tweeduizend vijftien), ongehuwd en niet geregistreerd als partner; en
2. mevrouw **JOLANDA LIDUINA WAGENAAR**, wonende te 3083 HB Rotterdam, Carnisselaan 35, geboren te 's-Gravenhage op zestien mei negentienhonderd drieënzestig, houdster van rijbewijs nummer 5957139881 (afgegeven te Rotterdam op dertig november tweeduizend zestien), ongehuwd en niet geregistreerd als partner.

De verschenen personen verklaarden bij deze akte een stichting op te richten en daarvoor de volgende statuten vast te stellen:

NAAM EN ZETEL EN DUUR

Artikel 1

1. De stichting draagt de naam: **Stichting De Cultuurfabrikanten**.
2. Zij heeft haar zetel in Bergschenhoek, gemeente Lansingerland.
3. De Stichting is aangegaan voor onbepaalde tijd.

DOEL

Artikel 2

1. De stichting heeft ten doel:
 - a. het bevorderen van de samenwerking tussen huurders en gebruikers onderling, alsmede het gezamenlijk gebruik van het cultureel, kunstzinnig ontmoetingscentrum genaamd "Cultuurfabriek Bergschenhoek", hierna te noemen "Cultuurfabriek";
 - b. achterliggende doelstelling is hiermee een cultureel netwerk te laten ontstaan dat opereert uit een vaste en herkenbare locatie, centraal in de gemeente, dat naast versterking van het culturele leven ook bijdraagt aan een sociale cohesie- en ontmoetingsplaats;
 - c. het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.
2. De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door het in stand houden van huurdersoverleg, het bevorderen van (culturele) evenementen in de Cultuurfabriek, het opzetten en in stand houden van een jaarprogrammering, alsmede alle andere wettige middelen, die aan het doel bevorderlijk zijn.

DEELNEMERSCHAP

Artikel 3

1. De Stichting kent aangesloten deelnemers, zijnde de rechtspersonen welke een huurovereenkomst hebben gesloten met de gemeente Lansingerland aangaande ruimten in de Cultuurfabriek.
2. Iedere huurder binnen de Cultuurfabriek die een huurovereenkomst heeft voor tenminste één dagdeel per week voor minimaal zesentwintig (26)

weken per jaar, wordt middels een clause in de huurovereenkomst automatisch deelnemer van de Stichting.

3. Huurders die slechts incidenteel ruimten in de Cultuurfabriek huren, ook wanneer dit meerdere keren per jaar is, kunnen geen deelnemer van de Stichting worden.

Artikel 4

1. Het deelnemerschap eindigt:
 - a. door het aflopen van of bij beëindiging van de huurovereenkomst tussen de gemeente Langsingerland en de deelnemer;
 - b. door onder curatele stelling, danwel bij faillissement van de deelnemer;
 - c. door opheffing of beëindiging van de rechtspersoon van de deelnemer;
 - d. door opzegging van het deelnemerschap door de Stichting;
 - e. door ontzetting (royement) door de Stichting.
2. Opzegging van het deelnemerschap door de Stichting kan slechts geschieden tegen het einde van een kalenderkwartaal. De opzegging geschiedt door het bestuur, schriftelijk en met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één kalenderkwartaal. Opzegging van het deelnemerschap door de Stichting kan plaatsvinden wanneer redelijkerwijs van de Stichting niet langer gevergd kan worden het deelnemerschap te laten voortduren. Indien een opzegging niet tijdig heeft plaatsgehad, loopt het deelnemerschap door tot het einde van het eerstvolgende kalenderkwartaal.
3. Ontzetting uit het deelnemerschap kan alleen worden uitgesproken wanneer een deelnemer op ernstige wijze in strijd met statuten, reglementen of besluiten van de Stichting handelt of wanneer de deelnemer de Stichting op onredelijke wijze benadeelt. De ontzetting geschiedt door het bestuur, dat de betrokken deelnemer ten spoedigste van het besluit, met opgave van redenen in kennis stelt.
4. Het bestuur kan slechts tot ontzetting besluiten door een daartoe strekkend besluit, genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.
5. De betrokkene is bevoegd binnen een maand na ontvangst van de kennisgeving in beroep te gaan bij de verhuurder, de gemeente Lansingerland. Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is de deelnemer geschorst als bestuurslid.
6. Het beroep zal door de gemeente, na het horen van betrokkene partijen, worden afgehandeld. Het besluit van de gemeente inzake de ontzetting is voor partijen bindend.

GELDMIDDELEN

Artikel 5

1. De geldmiddelen van de Stichting bestaan uit de mogelijke bijdragen van de leden, eventuele donateurs, subsidies, erfstellingen, legaten, schenkingen en andere inkomsten.
2. Nadere regels met betrekking tot de verschuldigde bedragen, betalingsvoorwaarden en dergelijke worden zonodig geregeld in een Huishoudelijk Reglement van de Stichting.

BESTUUR

Artikel 6

1. Het bestuur van de stichting bestaat evenzoveel natuurlijke personen als dat

- er deelnemers zijn.
2. Iedere deelnemer (rechtspersoon) benoemt uit haar midden één natuurlijke persoon die zitting heeft in het bestuur van de Stichting.
 3. Bestuursleden hebben minimaal de leeftijd van achttien jaar.
 4. Het bestuur (met uitzondering van het eerste bestuur, waarvan de leden in functie worden benoemd) kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
 5. Bestuursleden worden in de in lid 4 genoemde functies benoemd voor een periode van maximaal twee jaar. Deze bestuursleden treden af volgens een door het Bestuur op te maken rooster.
 6. Een volgens dit rooster aftredende functionaris is onmiddellijk herbenoembaar, waarbij betreffend bestuurslid nimmer meer dan twee termijnen dezelfde functie vervullen.
 7. In ontstane vacatures wordt door de betreffende deelnemer zo spoedig mogelijk voorzien. Een niet voltallig bestuur blijft bestuursbevoegd.
 8. Bestuursleden kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen door het bestuur worden geschorst of ontslagen. Schorsing of ontslag kan slechts plaatsvinden wanneer de persoon die een deelnemer in het bestuur vertegenwoordigt, handelt in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de Stichting of de Stichting op onredelijke wijze benadeelt.
 9. Terzake van schorsing of ontslag besluit het bestuur met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen.
 10. In geval van schorsing of ontslag van een bestuurslid zal een commissie met daarin twee van de drie onder lid 4 genoemde functionarissen met de betreffende deelnemer overleg voeren over vervangende vertegenwoordiging in het bestuur.

BESTUURSBEVOEGDHEID

Artikel 7

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur kan, tot wederopzegging, taken en bevoegdheden delegeren aan een nader in te vullen Dagelijks Bestuur.
3. Het bestuur is alleen bij unaniem besluit bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen en tot het aangaan van overeenkomsten, waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt.
4. Zonder het hiervoor in lid 3 bedoelde unanieme besluit kan de Stichting terzake van deze rechtshandelingen niet rechtsgeldig worden vertegenwoordigd.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 8

1. Het bestuur vertegenwoordigt de stichting.
2. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan de voorzitter tezamen met de secretaris of de penningmeester, dan wel de secretaris tezamen met de penningmeester.
3. Het bestuur kan volmacht verlenen aan één of meer bestuursleden, alsook aan anderen, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

4. Bestuursleden ontvangen voor het uitoefenen van hun taken geen enkele vergoeding.

BESTUURSVERGADERINGEN

Artikel 9

1. Het bestuur vergadert ten minste een maal per kalenderkwartaal.
2. In ieder van de vergaderingen behandelt het bestuur minimaal de navolgende onderwerpen:
 - a. huishoudelijke aangelegenheden met betrekking tot het gebruik van de Cultuurfabriek;
 - b. barcommissie;
 - c. programmacommissie (jaarprogrammering en evenementen);
 - d. financiën;
 - e. vaststelling van het verslag van de voorafgaande bestuursvergadering.
3. De bestuursvergaderingen worden gehouden in de Cultuurfabriek, dan wel bij uitzondering elders binnen de gemeente Lansingerland.

Artikel 10

1. Toegang tot de bestuursvergadering hebben alle bestuurders, tenzij deze geschorst zijn, alsmede degenen die daartoe door het bestuur zijn uitgenodigd.
2. Stemgerechtigd in de bestuursvergadering zijn alle bestuursleden. Ieder stemgerechtigde heeft één stem.
3. Ieder bestuurslid die stemgerechtigd is, kan aan een andere stemgerechtigde schriftelijk volmacht verlenen tot het uitbrengen van zijn stem. Een stemgerechtigde kan voor ten hoogste twee andere bestuursleden als gevolmachtigde optreden.
4. Een eenstemmig besluit van al degenen, die in de bestuursvergadering stemgerechtigd zouden zijn, ook al zijn zij niet in vergadering bijeen, heeft, mits met voorkennis van het bestuur genomen, dezelfde kracht als een besluit van het bestuur tijdens een reguliere bestuursvergadering.
5. De voorzitter bepaalt de wijze waarop de stemmingen in de bestuursvergadering worden gehouden, met dien verstande dat in principe over zaken mondeling, over personen met gesloten briefjes wordt gestemd.
6. Alle besluiten waaromtrent bij de wet of bij deze statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven, worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

Artikel 11

1. De bestuursvergaderingen worden geleid door de voorzitter of, bij diens afwezigheid, door de secretaris, dan wel een ander door de vergadering aan te wijzen bestuurslid.
2. Het door de voorzitter ter bestuursvergadering uitgesproken oordeel omtrent de uitslag van een stemming, is beslissend. Hetzelfde geldt voor in de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgesteld voorstel. Wordt echter onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen

de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

3. Van het ter bestuursvergadering verhandelde worden notulen gehouden door de secretaris of door een door het bestuur aangewezen persoon. Deze notulen worden in de eerstvolgende bestuursvergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en secretaris van die vergadering ondertekend.

Artikel 12

1. Het boekjaar van de stichting is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Jaarlijks wordt in de bestuursvergadering van het tweede kwartaal een schriftelijk verslag vastgesteld, met betrekking tot de gang van zaken in de Stichting en over het gevoerde beleid. Het jaarverslag geeft eveneens inzicht in het financiële beleid en de exploitatie van de Stichting, zoals gevoerd in het voorafgaande boekjaar.
3. Het bestuur benoemt jaarlijks in de eerste vergadering van het boekjaar een commissie ("kascontrole commissie".) van ten minste twee bestuursleden.
4. De commissie onderzoekt deze financiële stukken en legt haar bevindingen als bijlage vast in het in lid 2 bedoelde jaarverslag.
5. De penningmeester is verplicht aan de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en inzage in de boeken en bescheiden van de Stichting te geven.
6. Vergt dit onderzoek naar het oordeel van de commissie bijzondere boekhoudkundige kennis, dan kan zij zich na overleg met het bestuur op kosten van de Stichting door een deskundige doen bijstaan.

Artikel 13

1. Naast de reguliere bestuursvergaderingen zoals bedoeld in artikel 9, worden zo dikwijls als de voorzitter dit nodig acht extra bestuursvergaderingen bijeengeroepen.
2. Op schriftelijk verzoek van ten minste twee stemgerechtigde bestuursleden, is de voorzitter verplicht tot het bijeenroepen van een extra bestuursvergadering op een termijn van niet langer dan vier weken na indiening van het verzoek. Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot de bijeenroeping van de bestuursvergadering overgaan. De verzoekers kunnen alsdan anderen dan bestuursleden belasten met de leiding van de vergadering en het opstellen van de notulen.
3. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door schriftelijk mededeling aan de bestuursleden op een termijn van ten minste veertien dagen.
4. Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, alsmede de noodzakelijke bescheiden verspreid of ter inzage gelegd.
5. Indien bijeenroeping van de bestuursvergadering geschiedde op kortere dan de voorgeschreven termijn, kunnen in deze bestuursvergadering niettemin rechtsgeldige besluiten genomen worden, tenzij twee of meer stemgerechtigde bestuursleden zich daartegen verzetten.

BAR EN BARCOMMISSIE

Artikel 14

1. De Stichting exploiteert de gemeenschappelijke bar met als doel een centrale

ontmoetingsplek binnen de Cultuurfabriek te bieden aan deelnemers, overige huurders, gebruikers en bezoekers.

2. De Stichting richt daartoe een barcommissie op.
3. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor alle door de commissie te verrichten taken, handelingen en te nemen beslissingen. Het bestuur voert hierop controle uit.
4. In de barcommissie heeft ten minste één bestuurslid van de Stichting zitting.
5. In de commissie kunnen eveneens andere vertegenwoordigers van deelnemers alsmede buitenstaanders zitting nemen.
6. Nadere afspraken omtrent de exploitatie van de bar en de barcommissie worden vastgelegd in het Huishoudelijk Reglement van de Stichting.

PROGRAMMACOMMISSIE

Artikel 15

1. De stichting richt een programmacommissie op.
2. In deze commissie heeft ten minste één bestuurslid van de Stichting zitting.
3. In de commissie kunnen eveneens andere vertegenwoordigers van deelnemers alsmede buitenstaanders zitting nemen.
4. Deze commissie heeft tot doel initiatieven te ontplooien en te ondersteunen die bevorderlijk zijn aan een levendige en bruisende Cultuurfabriek.
5. De commissie maakt van haar vergaderingen notulen ten behoeve van het Stichtingsbestuur.

CULTUURBEHEERDER

Artikel 16

1. De Stichting stelt ter ondersteuning van haar uitvoerende taken een Cultuurbeheerder aan. Deze persoon zal in parttime onder andere de navolgende werkzaamheden verzorgen:
2. Nadere afspraken omtrent de taken en verantwoordelijkheden van de Cultuurbeheerder worden vastgelegd in het Huishoudelijk Reglement van de Stichting.
3. De Stichting zal de kosten van de Cultuurbeheerder bestrijden uit een van de Gemeente Lansingerland te verkrijgen subsidiebijdrage in de exploitatiekosten van de Cultuurfabriek.
4. De Stichting zal geen arbeidsovereenkomst met de Cultuurbeheerder aangaan en zich nimmer voor een langere periode contractueel binden, dan welke vanuit de beschikbaar gestelde gemeentelijke bijdrage mogelijk is.

STATUTENWIJZIGING

Artikel 17

1. Wijziging van de statuten kan slechts plaatshebben door een besluit van de bestuursvergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld.
2. Het besluit tot aanpassing van de statuten wordt genomen bij een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen.
3. Bij de oproeping tot de bestuursvergadering ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging, moet ten minste vijf dagen voor de dag van de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgestelde wijziging woordelijk is opgenomen, aan alle deelnemers ter hand worden gesteld middels e-mail, brief, ter inzage legging, uitreiking of enig andere methode.
4. De statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte

is opgemaakt. Ieder van de bestuursleden is bevoegd de akte van statutenwijziging te doen verlijden.

5. De bestuursleden zijn verplicht een authentiek afschrift van de akte van statutenwijziging en een doorlopende tekst van statuten, zoals deze na de wijziging luiden, neer te leggen ten kantore van het door de Kamer van Koophandel gehouden Handelsregister.

ONTBINDING EN VEREFFENING

Artikel 18

1. Het bepaalde in artikel 17 is van overeenkomstige toepassing op een besluit genomen tijdens de bestuursvergadering tot ontbinding van de Stichting.
2. Dit besluit kan slechts genomen worden na consultatie van en na schriftelijke instemming van de gemeente Lansingerland. Indien deze toestemming uitblijft, zal de gemeente zo nodig het besturen van de Stichting zelf ter hand nemen, dan wel anders vormgeven.
3. Tijdens bestuursvergadering stelt het bestuur haar in het eerste lid bedoelde besluit de bestemming vast van het eventuele batig liquidatiesaldo. In andere gevallen van ontbinding wordt de bestemming van het liquidatiesaldo door de vereffenaars vastgesteld.
Het liquidatiesaldo dient te worden besteed ten behoeve van een algemeen nut beogende instelling (als bedoeld in artikel 5b van de Algemene wet inzake rijksbelastingen) met een soortgelijke doelstelling.
4. De vereffening geschiedt door het bestuur.
5. De stichting blijft na haar ontbinding voortbestaan voor zover dit tot vereffening van haar vermogen nodig is. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten zoveel mogelijk van kracht.
6. In stukken en aankondigingen die van de Stichting uitgaan, moeten aan haar naam worden toegevoegd de woorden "in liquidatie".
7. De Stichting houdt op te bestaan op het tijdstip waarop geen aan haar, dan wel aan de vereffenaar(s), bekende baten meer aanwezig zijn.
8. De boeken en bescheiden van de ontbonden Stichting moeten worden bewaard gedurende zeven jaren na afloop van de vereffening. Bewaarder is degene die door de vereffenaars als zodanig is aangewezen.

REGLEMENT

Artikel 19

1. Het bestuur is bevoegd een of meer reglementen vast te stellen en te wijzigen, waarin die onderwerpen worden geregeld, die door deze statuten niet of niet volledig zijn geregeld, dan wel waarvan nadere uitwerking gewenst is.
2. Het reglement mag niet met de wet of deze statuten in strijd zijn.
3. Het bestuur is te allen tijde bevoegd het reglement te wijzigen of op te heffen.
4. Op de vaststelling, wijziging en opheffing van het reglement is het bepaalde in artikel 17 van toepassing.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 20

In alle gevallen, waarin zowel de wet als deze statuten niet voorzien, beslist het bestuur.

Artikel 21

De eerste bestuursleden worden bij de akte van oprichting benoemd.

SLOTVERKLARINGEN

Tenslotte verklaarde de verschenen persoon:

1. Tot bestuursleden van de stichting zijn benoemd:
 - a. namens deelnemer Muziekvereniging Concordia, de heer **RENALDUS PETRUS VAN ROOIJEN** voornoemd als voorzitter; en
 - b. namens deelnemer Dans- en muziekschool Jay's Place, mevrouw **JOLANDA LIDUINA WAGENAAR** voornoemd als secretaris.
2. Het (verlengde) eerste boekjaar van de stichting eindigt op éénendertig december tweeduizend negentien (31-12-2019).

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteiten van de bij deze akte betrokken verschenen personen zijn door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend.

Bijlage 10. Proces verbaal van oplevering

Wordt later toegevoegd

paraaf verhuurder



paraaf huurder

