

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

ONDERGETEKENDEN

1]

Provincie Noord-Holland, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Haarlem en met adres: Dreef 3, 2012 HR Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34362354, te dezen krachtens het Besluit mandaat, volmacht en machtiging commissaris van de Koning van Noord-Holland rechtsgeldig vertegenwoordigd door E.J. Snijders-Storm, sectormanager Grond, ter uitvoering van het besluit van het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland d.d. [INVULLEN], met besluitnummer [INVULLEN],

hierna te noemen: "Verhuurder"

EN

2]

[INVULLEN> Betreft vervoerder voor de OV concessietermijn 2028-2038]

Hierna te noemen: "Huurder"

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

De OV-autoriteiten verlenen een concessie aan een vervoersbedrijf om diensten voor busvervoer te verzorgen in Den Helder. Het gehuurde zal door of vanwege Verhuurder worden bestemd om uitsluitend te worden gebruikt ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden die onlosmakelijk verbonden zijn met de bedrijfsvoering van de vennootschappen die deel uitmaken van dan wel anderszins gelieerd zijn aan het vervoersbedrijf (concessiehouder) in de breedste zin des woords.

Dat Verhuurder op [datum invullen] een huurovereenkomst heeft gesloten met de heer P. Brinkman en uitsluitend uit hoofde van deze huurovereenkomst de mogelijkheid heeft verkregen om via deze onderverhuur constructie de Huurder (openbaar vervoersmaatschappij/concessiehouder busvervoer) te faciliteren middels verhuur.

Indien de tussen de Verhuurder (provincie) en de heer P. Brinkman gesloten huurovereenkomst als beëindigd wordt beschouwd zal voor zover nodig deze huurovereenkomst (onderverhuur) door partijen over en weer worden opgezegd.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het gehuurde, bestemming

1.1.1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder terrein en opstallen zijnde een gedeelte van het object aan de Pastoor Koopmanweg 2, 1784NX te Den Helder, kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie H en nummer 4969 bestaande uit circa 300m²

tank/wasstraat (overdekt), circa 600m² carport (overdekte stalling), circa 2.380m² verhard buitenterrein en circa 600m² onverhard terrein (gras).

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. Het gehuurde werd op de ingangsdatum aanvaard in de staat waarin het zich op dat moment bevindt.

1.2. Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte en voor het stallen, laden en wassen van bussen alsmede het parkeren van privé voertuigen. Dit ten behoeve van het verzorgen van diensten om busvervoer te verzorgen in de regio Den Helder.

1.3. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

2. Voorwaarden

2.1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend, middels bijlage 1 van deze huurovereenkomst. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2. De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. Duur, verlenging en opzegging

3.1. Deze huurovereenkomst gaat in op 22 juli 2028 (hierna 'ingangsdatum') en loopt tot en met 31 juli 2038.

3.2. Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 31 juli 2043 of zoveel langer of korter dan de concessie duurt.

3.3. Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode, met inachtneming van een termijn van 12 maanden.

3.4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

3.5. De afkoopsom voor het tussentijds opzeggen van de huurovereenkomst zal conform onderstaande rekenmethode plaatsvinden:

- Bij een opzegging gedurende de eerste 5 jaar is de afkoopsom gelijk aan de huursom van maximaal 12 maanden huur.
- Bij een opzegging na de eerste 5 jaar is de afkoopsom gelijk aan de huursom van maximaal 6 maanden huur.

4. Huurprijs

4.1. De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis €110.000,- (zegge: honderd tienduizend euro en nul eurocenten).

4.2. Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting. Huurder is over de bijkomende vergoedingen en diensten omzetbelasting verschuldigd. Bij belaste verhuur geldt dit ook voor de huurprijs. De omzetbelasting wordt door de 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. Partijen komen overeen dat Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3. Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- De huurprijs	EUR 9.166,67
- De over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	EUR 1.925,00

	EUR 11.091,67

(zegge: elfduizend eenennegentig euro en zevenenzestig eurocent)

4.4. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.3 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.5. Een wijziging op de in artikel 4.1 overeengekomen huurprijs vindt jaarlijks plaats en voor het eerst op 1 augustus 2029. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=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.

4.6. 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.

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

4.8. 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.

4.9. Aanpassing van de Huurprijs bij Extreme CBS Indexstijging:

1. Definitie van Extreme Indexstijging
Een "Extreme Indexstijging" wordt gedefinieerd als een jaarlijkse stijging van de Consumentenprijsindex (CPI) zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), die hoger is dan 6% ten opzichte van het voorgaande jaar. De partijen komen overeen dat deze grens de uitzonderlijke omstandigheden weerspiegelt die aanleiding kunnen geven tot afwijkende afspraken.
2. Procedure bij Extreme Indexstijging
 - a. Indien een Extreme Indexstijging optreedt, heeft de verhuurder het recht om een verzoek in te dienen bij de huurder voor een herziening van de huurprijs.
 - b. Het verzoek moet schriftelijk worden ingediend en vergezeld gaan van een toelichting, inclusief relevante CBS-gegevens ter onderbouwing van de Extreme Indexstijging.
3. Indien in de periode tot 22 juli 2028 een extreme indexstijging plaatsvindt zal het gestelde in 4.9.2 worden toegepast
4. Onderhandeling en Herziening
De partijen treden binnen 4 weken na ontvangst van het verzoek in overleg om gezamenlijk een redelijke aanpassing van de huurprijs vast te stellen.
5. Totdat de partijen overeenstemming hebben bereikt of een bindende beslissing is genomen, blijft de huurprijs zoals deze gold vóór de voorgestelde verhoging van toepassing. Op het moment van ondertekenen van deze huurovereenkomst is de werking van artikel 4.9. van kracht.
6. Beëindiging van de Overeenkomst
In geval van aanhoudend geschil en indien geen overeenstemming kan worden bereikt binnen een redelijke termijn, behouden beide partijen het recht om de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.

5. Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
- Geen / niet van toepassing. Partijen komen overeen dat verhuurder geen leveringen en diensten verzorgd.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

6. Zekerheden

Waarborgsom is niet van toepassing.

7. Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

Provincie Noord Holland
Marco van Erkel

Contactgegevens huurder:

[INVULLEN]

7.2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

8. Incentives

Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

9. Asbest/Milieu

9.1 Aan Verhuurder is niet bekend / ~~Aan Huurder is bekend~~ dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 Aan Verhuurder is niet bekend / ~~Aan Huurder is bekend~~ dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

10. Duurzaamheid/Green lease

Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

11. Bijzondere bepalingen

Ter aanvulling op de voorgaande artikelen uit de onderhavige huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen komen partijen voorts het onderstaande overeen. Deze bijzondere bepalingen laten in beginsel het overige overeengekomen onverlet. Indien en voor zover enige onderstaande bepalingen onverenigbaar is met het bepaalde in (een gedeelte van) de voorgaande artikelen uit de huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen is het bepaalde in de bijzondere bepaling van toepassing.

11.1 Ingangsdatum vs. Prijspeil artikel 4.1

Gelet op de latere ingangsdatum van de huurverplichting, namelijk 22 juli 2028, ten opzichte van de tekendatum van deze overeenkomst, komen partijen overeen dat de overeengekomen aanvangshuurprijs, zoals opgenomen in artikel 4.1, tussentijds jaarlijks zal worden geïndexeerd volgens artikel 4.5 van deze overeenkomst.

Voor de jaren 2026, 2027 en 2028 zal Verhuurder de indexaties voorafgaand aan 1 augustus van het betreffende jaar vastleggen middels een indexatiebrief, welke jaarlijks vóór 1 augustus met Huurder zal worden gedeeld.

Het prijspeil in artikel 4.1 en 4.5 van deze overeenkomst zal voorafgaand aan ingangsdatum van de huurverplichting, uiterlijk op 1 juli 2028, worden vastgelegd middels een allonge op deze huurovereenkomst.

11.2 Opleveringsniveau

11.2.1 Bij aanvang van de huurovereenkomst zal tussen huurder en verhuurder een proces-verbaal van oplevering worden opgesteld, waarin de feitelijke staat van het gehuurde en het opleveringsniveau nauwkeurig worden vastgelegd.

11.2.2 Dit proces-verbaal wordt door beide partijen voor akkoord ondertekend en maakt als Bijlage 2 integraal onderdeel uit van deze huurovereenkomst.

11.2.3 In het proces-verbaal kunnen tevens aanvullende afspraken worden opgenomen over eventuele opleverpunten, gebreken of werkzaamheden die nog moeten worden uitgevoerd binnen een redelijke termijn na aanvang van de huur.

11.2.4 Indien één van beide partijen niet meewerkt aan het opstellen of ondertekenen van het proces-verbaal, dan is de partij die wel heeft meegewerkt gerechtigd een eenzijdig opgemaakt verslag in te dienen, waarop de andere partij binnen vijf werkdagen schriftelijk en gemotiveerd dient te reageren.

11.3 Aanpassingen aan het gehuurde

Indien huurder aanpassingen wenst te plegen aan het gehuurde, is voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder vereist. Huurder zal verhuurder van zijn voornemen schriftelijk op de hoogte stellen. Investerings- en andere werkzaamheden die door huurder aan het gehuurde worden gedaan worden door verhuurder bij het beëindigen van de huurovereenkomst niet vergoed, tenzij anders schriftelijk overeengekomen. Uitdrukkelijk wordt gesteld dat huurder zich tegenover verhuurder verplicht de uitvoering van de genoemde aanpassingen op een dusdanige wijze te laten uitvoeren dat volledig wordt voldaan aan de gestelde voorschriften zoals brandweer en gemeente deze hebben neergelegd. Indien door de uitvoering van de genoemde aanpassingen met meer wordt voldaan aan deze voorschriften, dient huurder voor haar rekening en risico zorg te dragen voor het creëren een situatie waarin wel wordt voldaan aan de gestelde voorschriften.

11.4 Onderhoud en vervanging aan het gehuurde

In afwijking van het bepaalde in artikel 11 van de Algemene Bepalingen behorende bij het ROZ-model huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:230a BW (2015), alsmede in afwijking van hetgeen op grond van artikel 7:204 t/m 7:214 Burgerlijk Wetboek voor rekening van de verhuurder komt, komen de onderhouds- en vervangingsverplichtingen als volgt voor rekening van partijen:

11.4.1. Verhuurder

Voor rekening van verhuurder komen de kosten van groot onderhoud, herstel en vervanging van de constructieve onderdelen en de buitenschil van het gehuurde, waaronder in ieder geval begrepen:

- fundering en draagconstructie;
- gevels, buitendeuren, buitenkozijnen en ramen;
- dak en dakconstructie inclusief dakbedekking.

11.4.2 Huurder

Alle overige kosten van onderhoud, herstel en vervanging van het gehuurde, zowel binnen als buiten, komen voor rekening van huurder. Hieronder vallen in ieder geval, doch niet uitsluitend:

- preventief en correctief onderhoud aan installaties zoals elektrische installaties, verwarmingsinstallaties, klimaatbeheersing, sanitaire voorzieningen, riolering, en water- en gasinstallaties;

- schilderwerk aan de binnenzijde;
- herstel en vervanging van materialen en onderdelen die aan het einde van hun technische of economische levensduur zijn gekomen;
- onderhoud van bestrating, parkeervoorzieningen, terrein en groenvoorziening;
- sneeuw- en ijsvrij houden van toegangen, paden en parkeerplaatsen.

11.4.3. Aanvangsstaat

Huurder aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, zoals vastgelegd in het bijgevoegde proces-verbaal van oplevering, en is verplicht het gehuurde gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst in goede staat van onderhoud te houden, op eigen kosten, behoudens hetgeen onder lid 1 uitdrukkelijk tot de verantwoordelijkheid van verhuurder behoort.

11.4.4. Uitsluiting aansprakelijkheid verhuurder

Verhuurder is niet gehouden tot enige vorm van onderhoud, vervanging of herstel anders dan omschreven in lid 1, tenzij het gebrek is veroorzaakt door opzet of grove schuld van verhuurder of diens directe vertegenwoordigers. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken van derden die verband houden met gebreken aan het gehuurde of het niet (tijdig) verrichten van onderhoud of vervanging, voor zover deze op grond van dit artikel voor rekening van huurder komen.

11.4.5. Afwijking wettelijke regeling

Partijen verklaren zich bewust te zijn van de afwijking van de wettelijke regeling en van de Algemene Bepalingen en komen uitdrukkelijk overeen dat deze afwijking geoorloofd is.

11.5 Verboden gebruik en sancties

11.5.1 Huurder is gehouden het gehuurde uitsluitend te gebruiken in overeenstemming met de in artikel 1.2 omschreven bestemming en het gehuurde op zorgvuldige wijze te exploiteren. Het is huurder uitdrukkelijk verboden om het gehuurde te gebruiken voor, of betrokken te zijn bij, activiteiten die in strijd zijn met wet- en regelgeving, waaronder maar niet beperkt tot:

- Het gebruik van het gehuurde voor handelingen waarbij sprake is van illegale lozing van stoffen of afvalwater, of het afsputten van goederen, voertuigen of oppervlakken op een wijze die milieubelastend is of in strijd is met gemeentelijke of milieuregels;
- Het stalling van voertuigen, tanks of andere installaties die lekkage van brandstoffen, oliën of chemische stoffen veroorzaken, dan wel het nalaten van adequate maatregelen om lekkage te voorkomen of te beperken.

11.5.2 Verhuurder behoudt zich het recht voor het gehuurde periodiek en onaangekondigd te inspecteren teneinde naleving van het bovenstaande te controleren.

11.5.3 Indien geconstateerd wordt dat huurder in strijd handelt met dit artikel, is verhuurder gerechtigd de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang buitengerechtelijk te ontbinden. Huurder is in dat geval verplicht het gehuurde binnen vijf werkdagen na schriftelijke mededeling conform de bepalingen van deze overeenkomst en de bijbehorende algemene voorwaarden op te leveren.

11.5.4 In geval van ontbinding op grond van dit artikel is huurder aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade van verhuurder, waaronder doch niet uitsluitend gederfde huurinkomsten. De gestelde waarborgsom komt in dat geval aan verhuurder toe, als boetebeding en onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.

11.6 Kosten in geval van tussentijdse beëindiging huurovereenkomst

Huurder is gehouden om verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement

van huurder en in geval van aan huurder verleende surseance van betaling. Tot die kosten en schade worden eveneens gerekend de verschuldigde huurprijs plus omzetbelasting over de overeengekomen resterende huurtermijn, de kosten van de overeengekomen door verhuurder te leveren zaken en diensten, waaronder begrepen de kosten van nutsvoorzieningen, althans indien en voor zover verhuurder gehouden is om deze zaken en diensten na de beëindiging van de huurovereenkomst van derden af te nemen, de kosten van wederverhuur, alle gemaakte en te maken kosten ter incasso van de schade zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

11.7 Nederlands recht en forumkeuze

Op deze huurovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst zullen ten alle tijden bij de rechtbank in Alkmaar worden beslecht.

11.8 Reclame/naam aanduiding

Huurder is er mee bekend en heeft als zodanig geaccepteerd dat huurder uitsluitend na overleg met verhuurder zijn (bedrijfs-)reclame mag aanbrengen. De kosten voor het laten maken en plaatsen van de reclame alsmede de overige bijkomende kosten zijn geheel voor rekening van huurder.

Huurder verplicht zich voor het einde van de huurovereenkomst bedoelde reclame voor eigen rekening en risico te verwijderen het montagevlak te herstellen naar de situatie als bij aanvang huur. Benodigde vergunningen /goedkeuring verhuurder dienen door de huurder te worden verzorgd. Eventueel daaraan verbonden leges zijn voor zijn rekening.

11.9 Onderhuur

Huurder heeft geen rechten het gehuurde onder te verhuren.

11.10 Verplichting tot verzekering

11.10.1 Gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst moet de huurder de goederen in het Gehuurde verzekeren tegen verlies en schade binnen het kader van een allrisk goederenverzekering teneinde de volledige waarde van de goederen te beschermen. Indien dit niet gebeurt zal al het verlies en de schade (door welke oorzaak ook met inbegrip van opzet en grove nalatigheid door verhuurder) voor het risico en de rekening van huurder zijn. Nu een dergelijke verzekering niet onderschreven wordt via verhuurder, stemt huurder ermee in om deze verzekering te onderschrijven bij een gerenommeerde verzekeringsmaatschappij. Een dergelijke verzekering moet een artikel in het voordeel van verhuurder bevatten op grond waarvan de verzekeraar afziet van alle rechten van verhaal jegens verhuurder, verhuurders verzekeraars en contractuele partners.

Bovendien heeft de huurder bij het afsluiten van de overeenkomst alsmede bij de wijziging van de verzekeringsvoorwaarden de verplichting verhuurder een bewijs (certificaat) van dergelijke verzekering te verschaffen, althans dit binnen één maand na inwerkingtreding van deze overeenkomst te doen. Huurder zal verhuurder, verhuurders verzekeraars en contractuele partners altijd vrijwaren en schadeloosstellen tegen eventuele verhaalaanspraken door de verzekeraars van huurder. Huurder vrijwaart verhuurder eveneens voor (de gevolgen van) het niet hebben van een (all-risk) verzekering voor het Gehuurde.

11.10.2 Indien de premie van de door verhuurder, ter zake van het gehuurde, gesloten opstalverzekering moet worden verhoogd uit hoofde van gevaarverhogende omstandigheden als gevolg van de aard van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf, zal huurder deze meerdere premie, berekend over de totaal verzekerde som, aan verhuurder vergoeden. Dit geldt eveneens indien de verhoging het gevolg is van een wijziging in de

verzekeringsvoorwaarden of acceptatiecriteria van de verzekeraar. Voor zover de premie uitkomt boven een tarief van 2 % van de totaal verzekerde som, komt het meerdere in alle gevallen volledig voor rekening van huurder.

11.11 Keuringen

In afwijking van hetgeen in de algemene bepalingen hieromtrent is bepaald, komen (verplichte) keuringen, onderhoud en/of op last van de overheid en/of nutsbedrijven te nemen maatregelen die betrekking hebben op (het gebruik van) de in het gehuurde aanwezige waterinstallatie(s) in de ruimste zin des woords voor rekening van huurder, ook indien verhuurder degene is die van overheidswege tot het nemen van dergelijke maatregelen wordt aangesproken. Onder de in de eerste volzin bedoelde maatregelen worden mede begrepen periodieke risicoanalyses en eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in artikel 17i e.v. van het Waterleidingbesluit. Voor rekening van huurder komt voorts zijn aandeel in de hiervoor bedoelde maatregelen voor zover deze betrekking hebben op de algemene ruimten van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Het vorenstaande geldt eveneens voor keuringen, inspecties, onderhouds- of herstelmaatregelen met betrekking tot andere in of aan het gehuurde aanwezige technische installaties in bredere zin, zoals maar niet beperkt tot ventilatie-, verwarmings-, luchtbehandelings-, elektrische- en overige gebouwgebonden installaties. Huurder draagt hierbij zorg voor tijdige uitvoering van wettelijke of anderszins vereiste inspecties (zoals SCIOS-, NEN- of brandveiligheidskeuringen), voor zover deze verband houden met het gebruik of de bedrijfsvoering van huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade of gevolgen van besmetting, storing of uitval voortkomend uit de aanwezigheid of het functioneren van bovengenoemde installaties, tenzij sprake is van opzet of grove nalatigheid aan de zijde van verhuurder.

11.12 Pandemie

Partijen komen overeen dat een pandemie en/of een crisissituatie in Nederland uit welke hoofde dan ook, alsmede de gevolgen daarvan, waaronder (overheids-)maatregelen om de pandemie en/of crisis tegen te gaan, niet kwalificeren als een gebrek aan het gehuurde als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW. Huurder heeft in een dergelijke situatie – in afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 algemene bepalingen – geen recht op huurprijsvermindering/ verrekening en/of korting. Evenmin levert dit voor huurder een grond op om de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen.

11.13 Toestemming gebruik gegevens

Persoonsgegevens van huurder worden door of namens verhuurder voor de navolgende doeleinden verwerkt: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het uitvoeren van bouwkundige werkzaamheden, bezichtigingen, het verrichten en administreren van betalingen, het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, en/of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer en de uitvoering of toepassing van wettelijke bepalingen.

Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens met betrekking tot huurder door verhuurder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die onderhoud uitvoeren (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over een eventuele klacht kan worden doorgegeven), (kandidaat)huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de

belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants, taxateurs en advocaten. Betrokkenen hebben het recht verhuurder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Onder 'verhuurder' wordt mede begrepen de eventuele beheerder van verhuurder en/of een aan

verhuurder gelieerde vennootschap. Bij 'onderhoud' kan sprake zijn van planmatig/periodiek onderhoud of kan sprake zijn van het verhelpen van gebreken, al dan niet als gevolg van een klacht van huurder. Onder de persoonsgegevens van huurder worden mede verstaan diens directeur/aan huurder gelieerde vennootschappen/echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner en/of curator/bewindvoerder. Huurder zal - indien die er zijn - zijn directeur - gelieerde

vennootschappen - / partner of echtgenoot en/of curator danwel / bewindvoerder over de inhoud van dit artikel informeren.

11.14 Bodemgesteldheid en nulmeting

11.14.1 Verhuurder zal voorafgaand aan ondertekening van deze huurovereenkomst een bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek wordt door partijen aangemerkt als de nulmeting en geldt als uitgangspunt voor de milieukundige toestand van de bodem en/of het grondwater bij aanvang van de huurovereenkomst. Eventuele conclusies en gevolgen uit dit bodemonderzoek zijn voor rekening en risico van Huurder en dienen door Huurder te worden hersteld, voor ingangsdatum van deze huurovereenkomst. Indien vanwege de bedrijvigheid van Huurder herstel onmogelijk is blijven de uit het bodemonderzoek ontstane verplichtingen rusten op Huurder.

Het betreffende rapport is als Bijlage aan deze overeenkomst gehecht en maakt daarvan integraal onderdeel uit.

11.14.2 Huurder verklaart kennis te hebben genomen van dit onderzoek en aanvaardt de daarin weergegeven milieukundige staat van het gehuurde als vertrekpunt bij aanvang van de huur.

11.14.3 Bij beëindiging van de huurovereenkomst, ongeacht de reden, is huurder verplicht op eigen kosten een eindsituatierapport (bodemonderzoek) te laten opstellen door een daartoe erkend en gecertificeerd milieukundig bureau.

11.14.4 Indien uit dit eindsituatierapport blijkt dat de milieukundige toestand van de bodem en/of het grondwater is verslechterd ten opzichte van de nulmeting, is huurder gehouden de daaruit voortvloeiende schade en kosten volledig aan verhuurder te vergoeden. Hieronder vallen onder meer de kosten van sanering, onderzoek, herstelmaatregelen en eventuele gevolgschade.

11.14.5 Indien huurder nalaat tijdig een eindsituatierapport te laten opstellen, is verhuurder gerechtigd dit alsnog te (laten) doen op kosten van huurder. Het door of namens verhuurder opgestelde rapport is in dat geval bindend, tenzij huurder binnen vier weken na ontvangst daarvan een tegenonderzoek laat uitvoeren door een vergelijkbaar gecertificeerd bureau.

11.14.6 De verplichtingen zoals opgenomen in dit artikel blijven ook ná beëindiging van de huurovereenkomst onverminderd van kracht, zolang en voor zover deze voortvloeien uit het gebruik van het gehuurde door huurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

plaats

datum

(naam Verhuurder)

(naam Huurder)

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen: 3

- [1] plattegrond/tekening van het gehuurde.
- [2] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- [3] algemene bepalingen.

CONCEPT