HUURCONTRACT

Contractnummer: (10)(2e)

Huurovereenkomst betreffende grond.

De Gemeente Amsterdam, het Stadsdeel Zuid, te dezen vertegenwoordigd door de manager van het team Vastgoed, te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van Stadsdeel Zuid,
hierna te noemen: "verhuurder",

en ***Apollo Hotel B.V., gevestigd aan de Honthorststraat (10)(2e) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister te Amsterdam onder nummer (10)(2e) dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer (10)(2e)***
hierna te noemen: "huurder",

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Huurobject
Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder van verhuurder huurt, een perceel grond, hierna te noemen: "het gehuurde", gelegen ***aan de Stadionweg, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Z, (10)(2e) gedeeltelijk, met een oppervlakte van 3.317 m2*** en nader aangegeven in gele kleur op de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening.

Artikel 2 Gebruik
Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als ***Parkeerterrein***. Verhuurder staat niet in voor de geschiktheid van het gehuurde voor dit gebruik. Huurder mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geen opstallen in, aan of op het gehuurde aanbrengen.

Artikel 3 Algemene voorwaarden
Van deze overeenkomst maken deel uit de "algemene bepalingen voor huur en verhuur van grond en waterperceel, van toepassing bij de Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuid d.d. 1 juni 2009", hierna te noemen: "algemene bepalingen". Een door partijen geparafeerd exemplaar van de algemene bepalingen is aan deze overeenkomst gehecht.
De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens indien en voor zover elders in deze overeenkomst van de algemene bepalingen is afgeweken in welk geval de afwijkende bepalingen voorgaan.

Artikel 4 Duur
Deze overeenkomst is aangegaan voor een periode van ***5 jaar*** ingaande op de ***eerste oktober 2010*** en eindigende op ***de laatste september 2015***.

Artikel 5 Verlenging
Behoudens opzegging door een der partijen tegen het einde van de in artikel 4 genoemde periode zal de overeenkomst nadien worden voortgezet voor onbepaalde tijd.

Artikel 6 Opzegging
Beëindiging van deze overeenkomst dient te geschieden bij aangetekende brief of per deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste ***1 jaar***. Indien de overeenkomst wordt voortgezet voor onbepaalde tijd als bedoeld in artikel 5, dan kan de overeenkomst te allen tijde worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

(10)(2e)

(10)(2e)

Artikel 7 Huurprijs
De aanvangshuurprijs ***per 1 oktober 2010*** bedraagt (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) ,--) exclusief BTW per jaar en is bij vooruitbetaling verschuldigd in gelijke **maandelijkse** termijnen. Betaling dient te geschieden door storting of overschrijving op rekeningnummer (10)(2e) van de ING bank ten name van Stadsdeel Zuid. Indien huurder een acceptgiro ontvangt, dient betaling middels deze acceptgiro plaats te vinden.

Artikel 8 Aanpassing huurprijs
Artikel 13.1 tot en met 13.4 van de Algemene Bepalingen wordt vervangen door hetgeen in lid **A** van dit artikel wordt genoemd.

A. Het gehuurde vertegenwoordigt ingaande ***1 oktober 2010*** een huurwaarde van (10)(2e) ,-- per jaar (***prijspeil oktober 2010***).
Naar de nieuwe huurwaarde zal vanaf 1 oktober 2010 tot 1 oktober 2014 worden toegegroeid als volgt:
ingaande 1 oktober 2010 (10)(2e) ,-- ***per jaar;***
ingaande 1 oktober 2011 (10)(2e) ,-- ***per jaar;***
ingaande 1 oktober 2012 (10)(2e) ,-- ***per jaar;***
ingaande 1 oktober 2013 (10)(2e) ,-- ***per jaar;***
ingaande 1 oktober 2014 (10)(2e) ,-- ***per jaar;***

B. In afwijking van het in artikel 13.1 tot en met 13.4 van de Algemene Bepalingen bepaalde zal er geen indexering van de nieuwe huurprijs plaatsvinden.

C. In aanvulling op artikel 13.5 van de Algemene Bepalingen, komen verhuurder en huurder overeen dat uiterlijk 6 maanden voor het einde van de huurovereenkomst, te weten vóór 1 april 2015, een nieuwe huurprijs zal worden vastgesteld aan de hand van een zogenaamde 'drie makelaarsprocedure'. Deze nieuwe huurprijs is bindend voor een door verhuurder nieuwe, aan huurder aan te bieden, huurovereenkomst. Voor de 'drie makelaarsprocedure' gelden verder de condities conform artikel 13.5 van de Algemene Bepalingen.

Artikel 9 BTW
Partijen komen overeen dat zij **wel** opteren voor met BTW belaste verhuur. Eventueel verschuldigde BTW dient tegelijk met de huurprijs te worden voldaan. Zie ook artikel 12.6.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie
Het bedrag als bedoeld in art. 16.1 van de algemene bepalingen bedraagt: nihil.

Artikel 11 Werkzaamheden in, aan of op het gehuurde
Huurder dient te gedogen, dat in, aan of op het gehuurde c.a., herstelwerkzaamheden of vernieuwingen aan leidingen en kabels kunnen worden verricht. De huurder zal daartoe te allen tijde vrije en onbelemmerde toegang dienen te verlenen tot het gehuurde c.a. aan personen die met de uitvoering van deze werkzaamheden zijn belast en het gehuurde voorzover nodig moeten ontruimen. De huurder zal in voorkomende gevallen naar rato aanspraak kunnen maken op vermindering van huur. De planning en duur van werkzaamheden in, aan of op het gehuurde zal door verhuurder te allen tijde ruim van te voren en in goed overleg met huurder worden afgestemd.

Artikel 12 Bijzondere bepalingen
1. *Het procesverbaal van oplevering zoals genoemd in artikel 1 van de Algemene Bepalingen, wordt vervangen door de aan dit contract gehechte en door partijen gewaarmerkte fotoreportage. Deze reportage geeft een beeld van de indeling en de staat van onderhoud van het gehuurde, zoals huurder het gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst heeft aanvaard. Huurder verklaart nota genomen te hebben van deze fotoreportage.*
2. *De huurder is verplicht aan de verhuurder en aan de door deze aan te wijzen derden te allen tijde kosteloos en onbelemmerd overpad over de gehuurde grond te verlenen:*
   a. voor het in geval van nood ontruimen van de aangrenzende sporthal.
   b. tot het hebben van toegang tot de aan de gehuurde grond grenzende ruimten.
3. *De huurder is verplicht aan medewerkers van het energiebedrijf te allen tijde kosteloos en onbelemmerd overpad over de gehuurde grond te verlenen tot het hebben van toegang tot het trafohuisje gelegen aan de zijde van de Apollohal. De huurder is tevens verplicht het trafohuisje te allen tijde vrij te houden en de toegang niet te blokkeren.*

(10)(2e)

(10)(2e)

4. *In de aanleg en de indeling van de gehuurde grond mogen geen veranderingen worden aangebracht zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.*
5. *De verhuurder heeft het recht, indien hij ten behoeve van herprofilering van de Stadionweg gedeeltelijk over de verhuurde grond moet beschikken, deze huur tussentijds aan te passen. Het huurbedrag zal dan naar rato op deze vermindering worden aangepast. Verhuurder zal de planning van dergelijke werkzaamheden ruim van te voren en in goed overleg met huurder afstemmen.*
6. *Partijen zijn overeengekomen dat wordt geopteerd voor BTW belaste verhuur, verhuurder is gerechtigd om mede namens huurder, die daartoe hierbij onherroepelijke volmacht verleent, te opteren voor belaste verhuur in de zin van art. 11 lid 1 sub b ten vijfde van de Wet omzetbelasting 1968. Desgevraagd zal huurder de daartoe benodigde documenten binnen veertien dagen nadat verhuurder daarom heeft verzocht ingevuld en ondertekend aan verhuurder doen toekomen. Indien de huur niet of niet meer met BTW kan worden belast, omdat huurder niet of niet meer voldoet aan de daarvoor geldende voorwaarden dan wel wegens een andere aan huurder toe te rekenen omstandigheid, is huurder aansprakelijk voor alle schade die verhuurder dientengevolge lijdt.*

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend

te Amsterdam op: 1 oktober 2010 (datum door verhuurder in te vullen)

(10)(2e)

(10)(2e)

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HUUR EN VERHUUR VAN GROND EN WATERPERCEEL, VAN TOEPASSING BIJ DE GEMEENTE AMSTERDAM, STADSDEEL ZUID D.D. 1 JUNI 2009

Staat

1. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Gebrek

2. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten. Eventuele bodemverontreiniging of het ontbreken van een (adequate) beschoeiing wordt niet als een gebrek aangemerkt.

Inspectie in verband met de geschiktheid

3. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

Gebruik

4.1 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 gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat op of onder het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

4.2 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.

4.3 Huurder staat er voor in dat op het gehuurde geen criminele activiteiten plaatsvinden. Enige criminele activiteit leidt tot onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst.

4.4 Huurder mag geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorg dragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

4.5 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 huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

(Overheids) voorschriften en vergunningen

5.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen in verband met het gebruik van het gehuurde. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.

(10)(2e)

(10)(2e)

5.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.
5.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.1 tot en met 6.4 en 8 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Milieu
6.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen. Huurder vrijwaart verhuurder ter zake van aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.
6.2 Het gestelde in 6.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem of van door huurder toegelaten personen of zaken is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.
6.3 Huurder is verplicht maatregelen te treffen die naar het oordeel van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam (of haar opvolger) nodig zijn om milieuverontreiniging als bedoeld in artikel 8.b. te voorkomen of ongedaan te maken. Bij niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties
6.4 Verhuurder vrijwaart huurder niet van (overheids-) bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

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

Verbodsbepalingen
8. Het is huurder niet toegestaan:
a. op, in of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor het gehuurde kan worden beschadigd;
c. aanwezige bomen, hagen en heesters te beschadigen, te laten verdrogen of te verwijderen of bomen te kappen;
d. bomen of diep wortelende beplanting te planten of giftige dan wel op grond van de opiumwet verboden planten te hebben of te houden;
e. op het gehuurde dieren te houden;
f. op of boven het gehuurde te jagen;
g. opstallen/bouwkundige constructies op het gehuurde te plaatsen;
i. prikkeldraad of anderszins scherpe voorwerpen op of in het gehuurde te plaatsen of voorwerpen de grond in te drijven;
n. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen op of in 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

[redacted] (10)(2e)

Paraaf verhuurder

[redacted] (10)(2e)

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.

Veranderingen of toevoegingen door huurder

9.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder op, in of aan het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, borden, aankondigingen, reclame, publicaties, goederen, automaten, verlichting, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, e.d. Met betrekking tot de in dit artikellid genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.
9.2 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die niet verboden zijn bij artikel 8 en bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
9.3 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde of niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.
9.4 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
9.5 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
9.6 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.
9.7 Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Verzoeken/toestemming

10.1 Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.
10.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
10.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Boetebepaling

11. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van (10)(2e) per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft en alle overige rechten van verhuurder, zoals recht op nakoming, ontbinding enz.

Onderhuur en indeplaatsstelling

12.1 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.
12.2 Ingeval huurder handelt in strijd met 12.1, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

(10)(2e)

terperceel

(10)(2e)

Huurprijswijziging

13.1 Een in 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.

13.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs 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. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

13.3 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.

13.4 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.

13.5 Verhuurder is bevoegd te verlangen dat na een periode van tenminste vijf jaar na aanvang van de huur respectievelijk tenminste vijf jaar nadat de huurprijs laatstelijk op grond van dit lid is herzien, een herziene huurprijs zal gelden. Indien verhuurder van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt deze huurder daarvan in kennis bij aangetekende brief met bericht van ontvangst, zulks uiterlijk zes maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan. Wanneer partijen binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving als hiervoor bedoeld niet tot overeenstemming zijn gekomen, zal de huurprijs conform markthuurwaarde bindend worden vastgesteld door drie onroerend goed-makelaars, leden van de makelaarsvereniging te Amsterdam of van de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

Ieder der partijen zal één makelaar aanwijzen binnen één maand nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij heeft bereikt. De derde makelaar zal door deze beide makelaars worden aangewezen binnen veertien dagen nadat zij schriftelijk hun aanwijzing hebben aanvaard.

Blijft een der partijen met de aanwijzing van een makelaar in gebreke of kunnen de beide aangewezen makelaars niet tot overeenstemming over de aanwijzing van een derde komen, dan zal de meest gerede partij aan de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam de aanwijzing vragen in het eerste geval van twee makelaars en in het tweede geval van één makelaar. De kosten der makelaars zullen door ieder der partijen voor de helft worden gedragen. De makelaars brengen hun rapport uit binnen twee maanden nadat de derde makelaar zijn aanwijzing schriftelijk heeft aanvaard. Deze huurprijsherziening kan niet leiden tot een lagere huurprijs. De herziene huurprijs zal weer jaarlijks worden aangepast conform het bepaalde in de huurovereenkomst, zulks voor het eerst op de datum gelegen één jaar na de datum waarop de herziene huurprijs is gaan gelden.

Einde huurovereenkomst of gebruik

14.1 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.

14.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan verhuurder opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.

14.3 Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.

(10)(2e)

n waterperceel

(10)(2e)

14.4 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van opstallen en technische voorzieningen, vrij van gebruik en gebruiksrechten, vrij van kuilen en gaten, vrij van bodemverontreiniging en behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels e.d. aan verhuurder. 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 zonder schade toe te brengen aan het gehuurde. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd. Het gestelde in 9.5 en 9.6 is van toepassing.
14.5 Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig 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 huurder enig recht op schadevergoeding heeft.
14.6 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op 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. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.
14.7 Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in of op het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hieraan niet houdt, is verhuurder gerechtigd om desbetreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.
14.8 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zal geschieden door partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.
14.9 Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.
14.10 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 ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voorvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.
14.11 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, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Schade en aansprakelijkheid
15.1 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van brand, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 15.5 voordoet of dreigt voor te doen.

[redacted] (10)(2e)

[redacted] (10)(2e)

15.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde en de daarin aanwezige kabels en leidingen, tenzij huurder bewijst dat hem, de personen of zaken waarvoor hij aansprakelijk is of de door hem toegelaten personen daaromtrent geen schuld treft of dat hem/hen dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 17.2 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.
15.3 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder of door huurder op het gehuurde toegelaten derden.
15.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.
15.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die op het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.
15.6 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
15.7 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

Waarborgsom
16.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een waarborgsom afgeven ter grootte van het in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. Deze waarborgsom geldt mede voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan. De waarborgsom wordt pas geretourneerd tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien geldt de waarborgsom voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.
16.2 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed door verhuurder.
16.3 Ingeval de waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in 16.1 en 16.4, tot het volledige bedrag zorg dragen.
16.4 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de eventuele vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe waarborgsom te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
16.5 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorg dragen voor een nieuwe waarborgsom tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
16.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van (10)(2e) per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
17.1 Voor rekening van huurder zijn alle onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde en door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen, waaronder begrepen de kosten van inspecties, schouwen en keuringen. Onder de verplichtingen van huurder vallen in ieder geval:

a. het onderhouden, schoonmaken en ontstoppen van eventueel aanwezige putten, afvoerleidingen en rioleringen tot aan de gemeenteijke hoofdriolering van het gehuurde;
b. het onderhouden van de bestrating of verharding;
c. het onderhouden en herstel van bij het gehuurde behorende afscheidingen, toegangs- en andere hekken;
d. het onderhouden van groen, inclusief bomen.

(10)(2e)

(10)(2e)

17.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, gaat huurder tijdig over tot het verrichten van de in 17.1 bedoelde werkzaamheden.
17.3 Indien huurder na aanmaning nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.
17.4 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.
17.5 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.
17.6 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 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Aanpassingen door of vanwege verhuurder
18. Het is verhuurder toegestaan om op, in of aan het gehuurde 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. Huurder zal de personen, nodig voor het verrichten van deze werkzaamheden op het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en eventueel ongerief gedogen, zonder dat daarvoor recht ontstaat op schadevergoeding dan wel vermindering van de betalingsverplichting. Verhuurder zal over de datum van uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg plegen met huurder.

Toegang verhuurder
19.1 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 of in het gehuurde gelegen kabels en leidingen is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen zonder dat huurder recht op schadevergoeding of huurprijsvermindering heeft.
19.2 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.
19.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige compensatie, 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 op of bij het gehuurde gedogen.

Kosten, verzuim
20.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.
20.2 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Onder- of overmaat
21. Verschil tussen het werkelijke en het in deze huurovereenkomst vermelde oppervlak van het gehuurde kan nimmer leiden tot aanpassing van de huurprijs.

(10)(2e)

(10)(2e)

Kosten van leveringen en diensten

22.1 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 leveringen en diensten hiervoor zorg draagt.

22.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt huurder voor eigen rekening en risico en ten genoege 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.

22.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex 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 volledig in gebruik zou zijn.

22.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.

22.5 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 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

22.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen een maand 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.

22.7 Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

22.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten.

22.9 Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van gas, elektriciteit van warmte en/of (warm) water 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.

22.10 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.

22.11 Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

(10)(2e)

(10)(2e)

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, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. 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, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

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 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van (10)(2e) per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies e.d.

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

a. de onroerende-zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;

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, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;

d. rioolrecht;

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

- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- terzake 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.

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

Omzetbelasting

25.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzet-belasting belaste (ver)huur.

25.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.

25.3. a 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:

(10)(2e)

(10)(2e)

I 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.
II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

25.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie 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 25.3.a sub I, 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.

25.4 Het in 25.3.a sub II 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.

25.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 25.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 25.3.a sub III. 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.

25.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 25.1, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.

25.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 25.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 25.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 25.3.a 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.

25.8 Het in 25.3.a, 25.3.b, 25.5 en 25.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

25.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Hoofdelijkheid

26.1 Indien verscheidene 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 één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

(10)(2e)

(10)(2e)

Niet tijdige beschikbaarheid
27.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of 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 vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.
27.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.
27.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd ken worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
28. 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
29.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.
29.2 Huurder verplicht zich in geval huurder het gehuurde niet meer gebruikt, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
29.3 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
30. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Beheerder
31. Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Slotbepaling
32. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, 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.

(10)(2e)

(10)(2e)