TM-LC-110
Huurcontracten

16

Huurovereenkomst winkelruimte

en andere bedrijfsruimte ex artikel 7A: 1624 BW
volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken in 1994 vastgesteld.

Winkels Cório, versie maart 2000
Ondergetekenden

hierna te noemen 'verhuurder',

en

gevestigd/wonende te

hierna te noemen 'huurder',

- ingeschreven in het Handelsregister van de **Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam** onder nummer **33259484**
  vertegenwoordigd door

komen het volgende overeen

Het gehuurde, bestemming, gebruik

1.1. Deze huurovereenkomst heeft betrekking op de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:**Reigersbos 32, 1106 AS** te **Amsterdam Zuidoost,** kadastraal bekend **Gemeente Weesperkarspel, sectie B, nummer 1462** en nader aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening en/of omschrijving van het gehuurde, die deel uitmaakt/uitmaken van deze overeenkomst, groot **107,87** m2 bruto vloeroppervlakte.

1.2. Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als **horecazaak, welke zich hoofdzakelijk manifesteert als eetcafé, pizzeria en shoarmazaak.**

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

1.4. De hoogst toelaatbare belasting van de vloer(en) van het gehuurde bedraagt **400** kg/m².

Voorwaarden

2.1. Van deze overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte ex artikel 7 A: 1624 BW, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage op 28 januari 1994 en aldaar ingeschreven onder nummer 18/1994, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.

2.2. De in 2.1. bedoelde bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **5** jaar, ingaande op **27 september 2002** en lopende tot **27 september 2007.**

3.2. Na het verstrijken van de in 3.1. genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **5** jaar, derhalve tot **27 september 2012.**

3.3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

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

3.5. Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst is mogelijk in een omstandigheid als genoemd in 7 van de algemene bepalingen en met inachtneming van daarvoor geldende dwingendrechtelijke vereisten.

SM

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1. De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting dan wel een daarmee overeenkomend bedrag in gevallen als genoemd onder 15.2 van de algemene bepalingen, althans indien partijen een met omzetbelasting belaste huurprijs zijn overeengekomen.

4.2. De huurprijs bedraagt op jaarbasis [illegible] voor het eerste jaar. Dit is inclusief de 1e 1% huurverhoging aan de hand van de renovatieovereenkomst. Na één en na twee jaar na huuringangsdatum wordt de huur met 1% verhoogd (dit is de 2e en 3e keer 1% huurverhoging), op grond van de renovatieovereenkomst en wordt vóór de jaarlijkse indexering doorgerekend.

4.3. De huurprijs wordt jaarlijks op **1 september**, voor het eerst op **1 september 2003**, en zo vervolgens aangepast overeenkomstig 4.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van het onder 4.3 t/m 4.6 van de algemene bepalingen gestelde.

4.4. Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 4.3 is elk der partijen bevoegd om met inachtneming van het in de wet of het in 4.2. van de algemene bepalingen gestelde - voor het eerst op 1 **september 2007** en vervolgens steeds na een periode van tenminste 1 jaar nadat de laatste huurprijsaanpassing aan de markthuurwaarde heeft plaatsgevonden - aanpassing van de huurprijs te verlangen. Het onder 4.4 van de algemene bepalingen gestelde heeft uitsluitend betrekking op een huurprijswijziging die op grond van artikel 4.3 (van de huurovereenkomst) plaatsvindt.

4.5. De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 12 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.6. De door huurder te verrichten betalingen aan verhuurder zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in achtereenvolgende betaalperioden als weergegeven in 4.7 en moeten voor of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.7. Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt
- de huurprijs
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten
- promotiebijdrage

totaal
zegge: [illegible]
te vermeerderen met de omzetbelasting of een daarmee overeenkomend bedrag (zie 15.2 algemene bepalingen) althans indien partijen een met omzetbelasting belaste huur zijn overeengekomen.

4.8. Met het oog op de datum van ingang van de huurtijd, heeft de eerste betaalperiode betrekking op **27 september 2002 tot en met 31 december 2002** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [illegible] exclusief omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag inclusief de daarover in rekening gebrachte omzetbelasting voldoen voor of op **31 mei 2003.**

Omzetbelasting

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

5.2. Partijen komen overeen dat verhuurder aan huurder 19% omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

5.3. Indien is overeengekomen dat omzetbelasting over de huurprijs in rekening zal worden gebracht, verleent huurder bij deze een onherroepelijke volmacht aan verhuurder en diens rechtsopvolger(s) om mede namens hem(n) een verzoek als bedoeld in artikel 11, lid 1 sub b, 5° van de Wet op de Omzetbelasting 1968 (optieverzoek tot belaste verhuur) in te dienen. Desgevraagd zal hij dit verzoek binnen 14 dagen nadat hij het daartoe van verhuurder heeft ontvangen medeondertekenen en weer in het bezit van verhuurder stellen.

Leveringen en diensten

6. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen een jaarlijkse vergoeding van [illegible]

Bankgarantie

7. Het onder 8.1. van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen

Beheerder

8. Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt [illegible] als beheerder op.

9. 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 overigens overeengekomene onverlet. Indien en voorzover enige onderstaande bepaling 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.

9.1. Met Omzetbelasting belaste huur

9.1.1 Voor het geval is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste 90 % blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor presentaties die recht geven op aftrek van BTW, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.

9.1.2 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Het gestelde in artikel 5.3 van de huurovereenkomst wordt hierbij derhalve buiten toepassing verklaard.

9.1.3 Huurder verklaart bij deze, dat hij met ingang van de huuringangsdatum het gehuurde gebruikt of laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op de voet van artikel 15 van de Wet Omzetbelasting 1968.

9.1.4 Huurder verklaart hierbij dat zijn boekjaar loopt van 1 januaritot en met 31 december.

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

I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare BTW op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.

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

III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

b. De schade die verhuurder ondervindt als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (meer) aftrekbare BTW als bedoeld in I onder 5 sub a wordt door huurder aan verhuurder vergoed.

c. Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), na het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel door die beëindiging wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijs betalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in I onder 5 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.

9.1.6 Het in II onder 5 sub a gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting terzake van het gehuurde is verstreken.

9.1.6 Het onder 5 gestelde is eveneens van toepassing indien huurder bij het sluiten van de huurovereenkomst geen 'BTW-verklaring', als bedoeld onder 3, invult, ondertekent en aan verhuurder heeft verstrekt. Het gestelde in 15.2 van de algemene bepalingen die deel uitmaken van de huurovereenkomst wordt hierbij derhalve uitdrukkelijk buiten toepassing verklaard.

9.1.7 Wanneer zich een situatie als bedoeld onder 5 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 III onder 5 sub a. 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.

9.1.8 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven onder 1, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar doormiddel 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.

9.1.9 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld onder 3 of onder 9 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld onder 12, of achteraf blijkt dat hij van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor, naar achteraf blijkt, ten onrechte BTW over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige terzake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde BTW vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de onder 5 weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

9.1.10 Het onder 5, 8 en 10 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.

9.1.11 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst terzake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin hij het gehuurde is gaan huren.

9.2. Leveringen en diensten

Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten, als genoemd in 12.1 tot en met 12.10 van de algemene bepalingen, komen partijen overeen dat deze kunnen omvatten:
Installaties en gemeenschappelijke voorzieningen:
verwarming en koeling; mechanische ventilatie; personen-goederenlift; roltrappen en rolbanen; verlichtingsinstallaties van de gemeenschappelijke ruimten waaronder vervanging van lampen; geluids-installatie; hydrofoor- en sanitaire-installatie; gesloten televisiecircuit (incl. monitoren); sprinkler installatie/rook detectie- en brandmeldinstallaties en brandhaspels, brandblusapparaten; automatische schuifdeuren; rolhekken; vuilcomprimeer-installatie en vuilcontainers; signaleringstableau; zuilen, borden, lichtbakken enz. t.b.v. informatie, reclame en bewegwijzering; openbare toiletten, openbare telefooncellen; groenvoorziening; aankledingsmeubileur algemene ruimten; feestverlichting, vlaggen e.d.; centrale antenne c.q. kabeltelevisie-aansluiting.

Schoonmaken/vuilafvoer:
het schoonhouden van alle gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen de beglazing; het schoonhouden van de gevelbeglazing voor zover deze niet bereikbaar is voor de individuele huurders; het jaarlijks vegen van de rookkanalen en ventilatiekanalen; het schoonmaken van de goten; het afvoeren van huisvuil en emballagemateriaal en de daaraan verbonden stortrechten vanuit de vuilcomprimeerinstallatie.

Leveringen en onderhoud:
warmtelevering/gekoeld waterleveringssysteem; levering van brandstof en van overige energie (stroomverbruik, water e.d.) t.b.v. alle gemeenschappelijke installaties en voorzieningen, waaronder begrepen eventuele warmtemeters; controle, eventuele keuring, bediening, het opheffen van storingen en het onderhoud van alle gemeenschappelijke installaties en voorzieningen.
Centraal beheer en centrale promotie:
een of meer medewerkers(sters) voor secretariaat en administratie; gemeenschappelijke reclame, evenementen en activiteiten, materialen etc.
Diversen:
het vervangen van gebroken glasruiten e.d. in de gemeenschappelijke ruimten, danwel een glasverzekering; toezichthouder/bewaking; de op de voren omschreven diensten en/of voorzieningen drukkende beheers- en administratiekosten.

9.3. Promotiebijdrage

9.3.1. In afwijking van, c.q. in aanvulling op het in artikel 2.9.1 en artikel 2.9.2 van de algemene bepalingen gestelde, is huurder in het kader van de tot de dienstverlening behorende centrale promotie een jaarlijkse bijdrage verschuldigd aan verhuurder.
De intentie is dat verhuurder en huurder gezamenlijk het beleid bepalen met betrekking tot de promotie.
De huurders bijdrage zal worden geïncasseerd door verhuurder en zal, na akkoord op een door de ondernemingsvereniging in te dienen promotieplan, worden gestort op de bankrekening van de ondernemersvereniging.
Indien de ondernemingsvereniging daartoe een promotieplan indient, waar verhuurder een akkoord op kan geven, zal verhuurder eventueel een door haar nader te bepalen eigen bijdrage storten op de bankrekening van de ondernemingsvereniging. Verhuurder behoudt ten allen tijde zelf de zeggenschap over de hoogte van haar eigen bijdrage en de besteding daarvan (hieronder valt onder andere een website).
Bij aanvang van de overeenkomst bedraagt de huurdersbijdrage **€ 1.250,00** per jaar, te verhogen met omzetbelasting.

9.3.2. Verhuurder behoudt zich het recht voor de promotionele taken van de ondernemersvereniging zelf ter hand te nemen, c.q. over te dragen aan de beheerder/administrateur tegen een dan nader overeen te komen vergoeding.

9.4. Kosten indeplaatsstelling en naamswijziging
Indien de huurder een ander, met uitdrukkelijke goedkeuring van verhuurder of een rechterlijke machtiging daartoe, in zijn plaats stelt als nieuwe huurder van het gehuurde, zoals bedoeld in artikel 7A:1635 BW, is huurder aan verhuurder een vergoeding verschuldigd van € 500,00, exclusief BTW wegens administratiekosten. Voor een naamswijziging is huurder aan verhuurder een vergoeding van € 250,00 exclusief BTW wegens administratiekosten verschuldigd.

9.5. Openingstijden

9.5.1. Huurder zal verhuurder tijdig schriftelijk informeren over (wijziging van) zijn openingstijden.

9.5.2. In afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde hieromtrent in de algemene bepalingen en de huurovereenkomst, zal huurder het in het gehuurde door hem uitgeoefende bedrijf voor het publiek doordeweeks vanaf 12.00 's middags tot 01.00 uur 's nachts geopend houden en in de weekenden van 12.00 's middags tot 03.00 uur 's nachts.

9.5.3. Indien huurder het gestelde onder 9.5.2. hiervoor niet nakomt, behoudens met uitdrukkelijke toestemming van verhuurder, is hij zonder nadere ingebrekestelling een boete verschuldigd aan verhuurder van € 453,78 per dag dat de niet nakoming voortduurt.

9.5.4. Indien huurder in afwijking van het in 9.5.2. gestelde, buiten de uren zoals door verhuurder vastgesteld het in het gehuurde door hem uitgeoefende bedrijf voor het publiek geopend houdt, zal hij in alle gevallen gehouden zijn de kosten (waaronder die van leveringen en diensten) die daardoor worden veroorzaakt aan verhuurder te betalen.

9.5.5. Indien huurder in afwijking van het in 9.5.2. gestelde, gedurende de uren zoals door verhuurder vastgesteld het in het gehuurde door hem uitgeoefende bedrijf voor het publiek gesloten houdt, zal in alle gevallen gehouden zijn een aandeel in de algemene kosten van leveringen en diensten te voldoen, als ware hij gedurende die tijden wel geopend geweest.

9.6 Onderverhuur
De huurder zal de huidige volledige onderverhuursituatie aan nader door te geven rechtspersoon handhaven. Bij wijziging van onderhuurder zal huurder schriftelijke goedkeuring moeten vragen aan eigenaresse. In dat geval zijn de procedures en voorwaarden van toepassing volgens bijlage standaardregeling onderverhuur d.d. 27 mei 2003.

9.7. Renovatie
In het geval de verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde dan wel wenst over te gaan tot herindeling van het winkelcentrum, zal de huurder hiervan tijdig op de hoogte worden gesteld. De huurder zal aan de uitvoering van een renovatie of herindeling zijn medewerking verlenen. Onder renovatie in de betekenis van dit artikel zal in ieder geval worden verstaan iedere structurele verandering in, aan of rondom het gehuurde die naar de mening van de verhuurder dient plaats te vinden om het gehuurde aan te passen aan hedendaagse eisen met betrekking tot de staat van het gehuurde tot de staat van het gehuurde. Hiervan is bijvoorbeeld sprake in het geval van het vervangen van de gevel van het gehuurde ten einde deze in overeenstemming te brengen met het huidige modebeeld alsmede in het geval van verbeteringen met de interne lay-out van het gehuurde en verbeteringen van de aanwezige installaties.

9.8. Door ondertekening van deze huurovereenkomst is de huidige huurovereenkomst betreffende de winkelruimte **Reigersbos 32** beëindigd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud.

plaats: Utrecht
datum: 31 maart 2004

plaats: Amstelveen
datum: 16-3-04

(Verhuurder)

(Huurder)

Bijlagen:
- de algemene bepalingen
- tekening van het gehuurde
- de bankgarantie als bedoeld onder 7
- huishoudelijk reglement
- intentieverklaring d.d. **14 januari 2000**

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE

EN ANDERE BEDRIJFSRUIMTE EX ARTIKEL 7A: 1624 BW

volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken vastgesteld en op 28 januari 1994 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage e aldaar ingeschreven onder nummer 18/1994. De aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de Raa uitgesloten. De aanduidingen boven de artikelen van deze algemene bepalingen hebben uitsluitend tot doel de leesbaarheid te vergroten. De inhoud e strekking van het onder een bepaalde aanduiding opgenomen artikel beperkt zich derhalve niet tot die aanduiding.

Gehuurde

1.1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze overeenkomst behorende gewaarmerkte omschrijving niet zijn uitgezonderd.

1.2 Het gehuurde wordt opgeleverd en aanvaard in de staat zoals is aangegeven in de bij de overeenkomst behorende gewaarmerkte omschrijving of bij gebreke daarvan, die waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt, in goede staat zonder gebreken.

Gebruik

2.1 Huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Hij dient hierbij bestaande beperkte rechten en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen in acht te nemen. Tevens dient hij het gehuurde te voorzien en voorzien te houden van voldoende inrichting en inventaris.

2.2 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, de verzekeraars en indien van toepassing van het bureau voor Sprinklerbeveiliging en de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Eveneens dient huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, in acht te nemen. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

2.4 Huurder is verplicht het gehuurde overeenkomstig de aard van het door hem daarin uitgeoefende bedrijf voor het publiek geopend te houden en daarin daadwerkelijk zijn bedrijf uit te oefenen:
- indien het gehuurde deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat gedurende de openingstijden daarvan, koopavonden daaronder begrepen;
- indien het gehuurde geen deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat gedurende de vanwege de bevoegde instantie vastgestelde openingstijden dan wel bij gebreke daarvan de gebruikelijke openingstijden voor vergelijkbare ruimten.

2.5 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 complex waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

Vergunningen

2.6.1 Huurder is verplicht te zorgen voor het verkrijgen van de voor de uitoefening van het bedrijf, waarvoor het gehuurde is bestemd, vereiste vergunningen en/of ontheffingen. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst of tot enige verdere actie tegen verhuurder.

2.6.2 Indien aan of in het gehuurde in verband met 2.6.1 wijzigingen of voorzieningen al dan niet op overheidsvoorschrift noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het onder 2.7 en 2.12 bepaalde er voor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan terzake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat benodigde vergunningen worden verkregen, terwijl de kosten van de wijzigingen of voorzieningen voor huurders rekening zijn.

Milieu

2.7.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek terzake 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 één 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 hij ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.
Huurder vrijwaart verhuurder terzake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

2.7.2 Het gestelde onder 2.7.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die hij onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

2.7.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids-)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

Afvalstoffen/chemisch afval

2.8 Ingeval van overheidswege of door andere daartoe bevoegde instanties, richtlijnen of voorschriften zijn gesteld te aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortduring deze aanwijzinge nauwgezet na te leven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor d daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

Verenigingen

2.9.1 Indien een door verhuurder erkende winkeliersvereniging of andere collectiviteit met als hoofddoel de gezamenlijk promotie terzake van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, bestaat of wordt opgericht, is huurde verplicht zich daarbij terstond aan te sluiten en de vanwege deze vereniging of collectiviteit voor zijn rekening komend bedragen op eerste verzoek te voldoen.

2.9.2 Voor de periode tijdens welke huurder niet is aangesloten bij een onder 2.9.1 bedoelde collectiviteit, is hij aar verhuurder dezelfde bedragen verschuldigd als die welke hij als aangeslotene aan de collectiviteit verschuldigd zou zijn. Verhuurder is verplicht deze bedragen terstond aan de collectiviteit door te betalen.

2.9.3 Het is huurder niet toegestaan mee te werken aan het tot stand komen van reglementen, besluiten e.d. van eer collectiviteit van huurders of gebruikers welke in strijd zijn met de huurovereenkomst.

Reclame

2.10 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex heeft verhuurder het recht om, zowel ten eigen behoeve als ten behoeve van huurder of derden, voor (licht-) reclame, aanduidingen en anderszins, te beschikken over de daken, buitengevels, tuinen en erven van dat gebouw of complex. Verhuurder zal bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

Appartementsrecht

2.11.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

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

2.11.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de onder 2.11.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

2.12.1 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, tenzij behorend tot de normale bedrijfsvoering;
b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de overeenkomst is aangegeven;
c. 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 vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
d. 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.

2.12.2 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van verhuurder:

a. in, op of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen aan te brengen, waaronder mede wordt verstaan het maken van gaten in de gevels;
b. in, op of aan het gehuurde danwel in de directe omgeving daarvan, zaken aan te brengen of te hebben, waaronder naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, stellingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonweringen, antennes met toebehoren, vlaggemasten, enz. dan wel ruiten ondoorzichtig te maken;
c. de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde ruimten en plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden:
d. vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

2.12.3 Met betrekking tot de onder 2.12.2 a en b bedoelde wijzigingen of voorzieningen is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

2.12.4 Huurder is verplicht brandblusvoorzieningen en vluchtwegen in het gehuurde te allen tijde vrij te houden.

2.12.5 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme behoort dan wel het gehuurde per één of meer van genoemde voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de

overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemd voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur ka doen gelden.

2.12.6 Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband me onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde dee uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van d betreffende zaken toestemming heeft verleend.

2.13 Verzoeken/toestemming

2.13.1 Indien huurder na ondertekening van deze overeenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van dez overeenkomst verlangt, dient huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.

2.13.2 Indien en voorzover in enige bepaling van deze overeenkomst de toestemming van verhuurder wordt vereist, wordt dez alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

2.13.3 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder i gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Onderhuur

3.1 Behoudens voorafgaande 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 maatschap of rechtspersoon.

3.2 Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direkt 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 overeenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Huurprijswijziging

4.1 Een in 4.3 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Werknemers Laag (1990=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
Tenzij het bepaalde onder 4.2 van toepassing is, wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de huurprijs op de ingangsdatum van de (eerste) huurperiode, 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 vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de eerste huurperiode is ingegaan.

4.2 Indien een partij bij het vervallen/ontbreken van een dwingendrechtelijke regeling daaromtrent gebruik wil maken van de bevoegdheid om wijziging van de huurprijs aan de markthuurwaarde te verlangen, dan stelt hij de andere partij daarvan bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst in kennis uiterlijk zes maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan. Wanneer partijen binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving niet tot overeenstemming zijn gekomen, wordt de huurprijs bindend vastgesteld door drie deskundigen. Van deze drie deskundigen wordt door elk der partijen één aangewezen binnen veertien dagen nadat een partij een verzoek daartoe van de andere partij heeft bereikt. De derde deskundige wordt door deze beide deskundigen aangewezen binnen acht dagen nadat zij hun aanwijzing hebben aanvaard. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend bij gebreke van overeenstemming tussen de deskundigen over de vast te stellen huurprijs. Blijft een der partijen met de aanwijzing van een deskundige in gebreke of kunnen de beide aangewezen deskundigen niet tot overeenstemming over de aanwijzing van een derde komen, dan kan de meest gerede partij aan de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van het rayon waarin het onroerend goed is gelegen de benoeming vragen, in het eerste geval van twee deskundigen en in het tweede geval van één deskundige. De kosten van de deskundigen worden door ieder der partijen voor de helft gedragen. De deskundigen brengen hun rapport uit binnen zes weken nadat hun benoeming vaststaat.

4.3 Indien de huurprijs door de rechter op grond van de wet, danwel door partijen in onderling overleg opnieuw is vastgesteld, vindt de onder 4.1 aangegeven wijziging plaats voor het eerst één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan en zo vervolgens telkenjare, onder toepassing van de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de opnieuw vastgestelde huurprijs als hiervoren bedoeld, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de opnieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan.

4.4 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende.

4.5 De gewijzigde huurprijs geldt, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

4.6 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.

Einde huurovereenkomst of gebruik

5.1 Behoudens eventuele wettelijke rechten is huurder verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, of bij het beëindigen van het gebruik, het gehuurde ten genoegen van verhuurder in de oorspronkelijke staat, vastgelegd in de bij de aanvang opgemaakte en gewaarmerkte omschrijving als vermeld in 1.2 en bij gebreke daarvan in goede staat, geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk schoongemaakt aan verhuurder op te leveren en alle sleutels aan verhuurder te overhandigen. 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. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen enkele vergoeding verschuldigd.

5.2 Verhuurder is gerechtigd om, indien huurder tijdig of ontijdig het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan verhuurder te hebben afgegeven, de huur als geëindigd te beschouwen, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder deswege enig recht op schadevergoeding of anderszins rechten heeft.

5.3 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, tenzij verhuurder ermee bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen.

5.4 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 worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden terzake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en het vastgesteld 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.

5.5 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.

5.6 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 voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

5.7 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 leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Schade

6.1 Huurder is verplicht tijdig de nodig passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder is bovendien verplicht verhuurder terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 6.5 voordoet of dreigt voor te doen.

6.2 Indien huurder hiertoe de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

6.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat dienaangaande hem geen nalatigheid is te verwijten.

6.4 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.

6.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder of van derden - en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden terzake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, van stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, van stagnatie in de voorziening van gas, water, electriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, van storing van de installaties en apparatuur, van in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, van brand, ontploffing en andere voorvallen, van stoornis in het huurgenot en van stoornis of tekortkomingen in de leveringen en diensten, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

6.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder dienaangaande.

6.7 Indien bij rechterlijke uitspraak, al dan niet uitvoerbaar bij voorraad, gewezen tussen één en/of meerdere huurders en/of verhuurder mocht worden bepaald, dat één en/of meerdere produkten uit het assortiment van huurder om welke reden dan ook niet mag worden gevoerd of huurder de verkoop van het (de) produkt(en) met onmiddellijke ingang dient te staken, is verhuurder niet aansprakelijk voor enige schade hoe ook genaamd en van welke omvang dan ook. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden terzake.

Tussentijdse beëindiging, in gebreke zijn

7.1 Indien huurder
- de door hem verschuldigde bedragen niet op de gestelde tijdstippen voldoet;
- zijn beroep of bedrijf in het gehuurde geheel of voor een belangrijk deel staakt;
- enige andere bepaling van de huurovereenkomst niet nakomt;
- enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt;
- de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest;
- als hij geen natuurlijk persoon is, zijn rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
- in staat van faillissement wordt verklaard;
- een akkoord buiten faillissement aanbiedt of indien beslag wordt gelegd op goederen van huurder;
- komt te overlijden;

heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Hieraan gaat slechts opzegging vooraf indien de wet dat vereist.

7.2 Huurder zal in gebreke zijn door het enkel verloop van een bepaalde termijn dan wel door het enkel ontstaan van een omstandigheid als voormeld.

7.3 Huurder is gehouden om aan verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interessen als gevolg van een in 7.1 bedoelde omstandigheid en als gevolg van tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement en surséance van betaling. Tot die schade worden in ieder geval gerekend de huurprijs, de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, de omzetbelasting en de overige verschuldigde bedragen, de kosten van wederverhuur alsmede alle kosten van maatregelen zowel in als buiten rechte door verhuurder getroffen, daaronder begrepen die van rechtskundige bijstand in verband met een omstandigheid als in 7.1 vermeld.

7.4 Door de bepalingen onder 7.1 tot en met 7.3 wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder zijn recht om nakoming met schadevergoeding te vorderen.

Bankgarantie

8.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichting van huurder aan verhuurder, vermeerderd met de geldende omzetbelasting. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolgers van verhuurder.

8.2 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

8.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde onder 8.1 en 8.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.

8.4 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

8.5 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

8.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt hij aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van *f* 500,-- per kalenderdag dat hij in gebreke blijft nadat hij per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

Onderhoud en instandhouding

Voor rekening van verhuurder

9.1 Tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in de wet (artikel 7A: 1619 BW) dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht, zijn voor rekening van verhuurder:
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 trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen en dergelijke. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het onder 9.2.4 gestelde;
c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van installaties zoals de lift-, centrale verwarmings- en hydrofoorinstallatie;
d. buitenschilderwerk.

Voor rekening van huurder

9.2.1 Voor rekening van huurder zijn alle overige onderhoud, herstel en vernieuwingen zoals:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet (artikel 7A: 1619 BW), alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld onder 9.1. een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, spiegel-/venster- en andere ruiten, zowel binnen al buiten;
c. onderhoud, herstel en vernieuwing van rolluiken, jalouzien, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopkontakten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusie armaturen), vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, sanitair;
e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit vanaf de meter o hoofdkraan met al wat daartoe behoort, behoudens vernieuwing wegens normale slijtage;
f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen alsmede het tuinonderhoud en onderhoud van het erf;
g. het dagelijks onderhoud en herstel (en vernieuwing van kleine onderdelen) van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

9.2.2 Voor rekening van huurder zijn onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder uit hoofde van een aan hem door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.

9.2.3 Voor rekening van huurder komt voorts de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, winkelpui, kozijnen en overige gevels van het gehuurde.

9.2.4 Voor rekening van huurder komt daarnaast 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.

9.3 Indien huurder na aanmaning nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd deze 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.

9.4 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.

9.5 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik en onderhoud van de technische installaties in het gehuurde.

9.6 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde.

9.7 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de volgens dit artikel voor rekening van huurder komende zaken 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

10. Indien verhuurder het nodig oordeelt in, op of aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing, waaronder extra voorzieningen en wijzigingen begrepen, renovatie- of andere werkzaamheden te (doen) verrichten of indien deze nodig zijn in verband met (milieu-)eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder die werkzaamheden en maatregelen en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting of ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen, ook al duurt een en ander langer dan veertig dagen, echter onverminderd het gestelde in artikel 7A: 1589 BW. Verhuurder zal bij de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van huurder.

Toegang verhuurder

11.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van de werkzaamheden als bedoeld in 2.7, 5, 9.3 of 10 is huurder verplicht verhuurder of degene die zich terzake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

11.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en 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.

11.3 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Hij zal de gebruikelijke te huur of te koop borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Kosten van leveringen en diensten

12.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering 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 verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

12.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten worden 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 installaties.

12.3 Indien er tussen partijen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, 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 één 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.

12.4 Verhuurder verstrekt huurder 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.

12.5 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.

12.6 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 gevolg.

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

12.8 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, onder meer in een geval als bedoeld in 12.7.

12.9 Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van warmte en/of warm water behoort, kan verhuurder, na overleg met huurder, de wijze van bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

12.10 Wordt het verbruik van 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 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.

12.11 Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade als gevolg 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 huurvermindering.

Kosten

13. In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de overeenkomst 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.

Betalingen

14.1 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 enige 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. 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 overeenkomst 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 BW niet van toepassing.

14.2 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 vanaf de vervaldag een direct opeisbare boete van 2% per maand van het verschuldigde met een minimum van *f* 250,-- per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt.

Belastingen, lasten, heffingen, premies enz.

15.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, zal verhuurder het volgens 5.2 van de huurovereenkomst door beide partijen ondertekende optieverzoek indienen bij de desbetreffende inspectie.

15.2 Indien het optieverzoek niet wordt ingewilligd dan is huurder, boven de huurprijs aan verhuurder een bedrag verschuldigd dat overeenkomt met het bedrag aan omzetbelasting dat verschuldigd zou zijn indien het verzoek wel was ingewilligd.
Indien een optieverzoek wordt ingewilligd met ingang van een latere datum dan waarom was verzocht, is huurder vanaf de overeengekomen ingangsdatum tot aan de datum van ingang van de met omzetbelasting belaste huurprijs, boven die huurprijs aan verhuurder een bedrag verschuldigd dat overeenkomt met het bedrag aan omzetbelasting.

15.3 Indien huurder aantoont dat door toedoen van verhuurder het optieverzoek niet-, of niet op de overeengekomen datum is ingewilligd, is het bedoelde, met de omzetbelasting overeenkomende bedrag, niet verschuldigd.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies enz.

15.4 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen en retributies ter zake van het gehuurde en van zaken van huurder;
c. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming.

15.5 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
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 brandrisico 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.

Hoofdelijkheid

16.1. Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn dezen steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

Niet tijdige beschikbaarheid

17.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig is gereed 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.

17.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem terzake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

17.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een opzettelijk handelen of nalaten door verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de overeenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Persoonsregistraties

18. Indien huurder een natuurlijke persoon is kunnen de persoonsgegevens van huurder door verhuurder en de (eventuele) beheerder in een persoonsregistratie zijn opgenomen.

Domicilie

19.1 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.

19.2 Huurder verplicht zich in geval hij daadwerkelijk zijn bedrijf niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

19.3 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

20. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Beheerder

21. Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de overeenkomst verbar houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Slotbepaling

22. Indien een deel van de overeenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit c geldigheid van het overige deel van de overeenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.
In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze h dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid geken zouden hebben.