
ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 14 december 2022 vastgesteld en op 19 december 2022 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 2022/35 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Casco

1 Onder huur als casco wordt verstaan de huur van de tot de bedrijfsruimte behorende:

- funderingen;
- constructieve bouwvloeren;
- kolommen;
- constructieve plafonds;
- buitengevels en bouwmuren inclusief de daarin aanwezige kozijnen, deuren, beglazing en ruiten doch niet de pui;
- daken, goten en trappen(huizen);
- nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt;
- basissprinklernet;
- riolering en andere afvoerleidingen;

tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht.

Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor zover verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door huurder conform de in artikel 1.3 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming, zal verhuurder dat aan huurder mededelen.

2.2 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door of vanwege huurder geschikt kan worden gemaakt voor de overeengekomen bestemming die huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huur

3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door verhuurder opgeleverd en door huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huur aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst. Indien aan de orde, zullen partijen nimmer een beroep doen op onbevoegde ondertekening van het proces-verbaal van oplevering.

Vergunningen, ontheffingen en toestemmingen

4.1 Zowel op als na de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in 4.4 en 4.5.

4.2 De kosten verbonden aan het verkrijgen van de in 4.1 bedoelde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van deze vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te voldoen, zijn voor rekening van verhuurder, echter onverminderd het bepaalde in artikelen 14.1 en 14.4 van de algemene bepalingen over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde overeenkomstig de in artikel 1.3 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde overeenkomstig de hiervoor bedoelde bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het Bouwbesluit 2012 en het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht zijn.

4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in 4.3 levert geen gebrek op, tenzij deze het gevolg is van een doen of nalaten van verhuurder. Het bepaalde in de vorige zin geldt ook voor beperkingen in het gebruik van het gehuurde en/of huurgenot vanwege algemeen geldende overheidsmaatregelen of vanwege de geldende planologische bestemming en voorschriften.

4.5 De kosten verbonden aan het verkrijgen van de in 4.3 bedoelde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van deze vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te voldoen, zijn voor rekening van huurder, echter onverminderd het bepaalde in artikelen 14.1 en 14.3 van de algemene bepalingen over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van verhuurder.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris en daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken, uitsluitend overeenkomstig de in artikel 1.3 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming, en voor het publiek geopend houden gedurende de in artikel 13.1 van de huurovereenkomst opgenomen openingstijden. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege, nutsbedrijven en verzekeraars gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt in de algemene bepalingen tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke.

5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur.

5.3 Verhuurder is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van huurder opgave te doen van de in 5.1 bedoelde bestaande beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen.

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

5.5 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

5.6 Verhuurder heeft het recht om voor zichzelf of derden (waaronder mede begrepen andere huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt) te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten en over de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, alsook over de tuinen en erven van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Onder beschikken als bedoeld in de vorige zin wordt mede verstaan het plaatsen van (licht)reclame, aanduidingen en antenne-installaties.

Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

Onderhuur en overdracht

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan.

6.2 Ingeval huurder handelt in strijd met het bepaalde in 6.1 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 volledige schadevergoeding te vorderen.

6.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 7:307 Burgerlijk Wetboek is overdracht van de huurrechten van huurder aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder uitgesloten. Onder overdracht aan derden wordt tevens begrepen het inbrengen van de huurrechten in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon. Het bepaalde in dit artikellid heeft goederrechtelijke werking als bedoeld in artikel 3:83 Burgerlijk Wetboek.

Milieu

7.1 Huurder en verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

7.2 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
- 7.3** Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

Energielabel

- 8.1** Verhuurder zal uiterlijk op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst een kopie van een geldig energielabel ten aanzien van het gehuurde overhandigen aan huurder, tenzij het gehuurde is uitgezonderd van de energielabelverplichtingen onder het Besluit energieprestatie gebouwen.
- 8.2** Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen in of aan het gehuurde aan te brengen waardoor de energieprestatie van het gehuurde die is vermeld in het energielabel als bedoeld in 8.1 aantoonbaar verslechtert. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden en voor alle eventuele gevolgen indien als gevolg van handelen of nalaten van de huurder de energieprestatie van het gehuurde gedurende de duur van de huurovereenkomst verslechtert ten opzichte van de energieprestatie die is vermeld op het energielabel als bedoeld in 8.1.
- 8.3** Indien verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde aan te brengen, zal huurder verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder daar voorwaarden aan te verbinden.

Promotionele activiteiten

- 9.1** Indien is overeengekomen dat huurder periodiek een bedrag als bijdrage aan verhuurder dient te betalen voor de promotie van het gebouw dan wel complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is verhuurder verplicht dit bedrag als zodanig aan te wenden en op eerste verzoek van huurder inzage te verstrekken in de wijze van aanwenden. Het staat verhuurder vrij om deze promotiebijdrage zelf aan te wenden dan wel over te dragen aan een derde.
- 9.2** Een door verhuurder geaccepteerde winkeliersvereniging dan wel een andere door verhuurder geaccepteerde collectiviteit die de gezamenlijke promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als hoofddoel heeft, kan een promotieplan bij verhuurder indienen. Verhuurder kan op basis van een door verhuurder goedgekeurd promotieplan de promotiebijdragen of een gedeelte daarvan ter beschikking stellen aan de hiervoor bedoelde winkeliersvereniging of andere collectiviteit.
- 9.3** Indien er een winkeliersvereniging of andere collectiviteit als bedoeld in 9.2 functioneert, zal huurder zich daarbij aansluiten en de eventuele vanwege deze vereniging of collectiviteit voor zijn rekening komende bedragen op eerste verzoek voldoen. Ook indien huurder zich niet aansluit of niet aangesloten blijft bij hiervoor bedoelde winkeliersvereniging of collectiviteit is huurder te allen tijde de in vorige zin bedoelde bedragen verschuldigd.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

- 10.1** Huurder zal de redelijke 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 van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, in acht nemen. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen die betrekking hebben op onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, veiligheid van drink- en watervoorziening en parkeergedrag en op het goed functioneren van de eventueel tot het gehuurde behorende installaties.
- 10.2** Onverminderd het bepaalde in 10.3 zal huurder bij het gebruik van het gehuurde, dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal ervoor zorgdragen dat vanwege huurder aanwezige derden dit evenmin doen.
- 10.3** Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
- 10.4** Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende (technische) installaties.
- 10.5** Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken.
- 10.6** Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van verhuurder.

10.7 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen. Ook verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.

Openingstijden

11.1 Indien huurder ruimere openingstijden wenst dan de tussen verhuurder en huurder overeengekomen openingstijden, dan komen de kosten die samenhangen met de ruimere openingstijden van huurder voor zijn rekening.

11.2 Indien een door verhuurder geaccepteerde winkeliersvereniging andere openingstijden wenst dan de tussen verhuurder en huurder overeengekomen openingstijden, zullen huurder en verhuurder in overleg treden over eventuele aanpassing van de overeengekomen openingstijden.

Schade

12.1 Huurder zal verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft verhuurder daarbij een - gelet op de aard van het gebrek - redelijke termijn om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek. Huurder zal verhuurder deze kennisgeving, waaronder mede begrepen de redelijke termijn, zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

12.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Indien de (dreigende) schade niet aan huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn, zal verhuurder deze kosten op eerste verzoek van huurder aan huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid

13.1 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij huurder bewijst dat de schade huurder en de personen waarvoor huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.

13.2 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder en de personen waarvoor huurder verantwoordelijk is.

13.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

13.4 Het bepaalde in 13.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder;
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht als bedoeld in artikel 2.2 van de algemene bepalingen niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
- indien verhuurder de door huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 12.1 van de algemene bepalingen om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

14.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de in 14.3 weergegeven onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de werkzaamheden verricht door dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen binnen een redelijke termijn tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

14.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bepaalde in 14.1 eveneens voor de kosten van werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals kosten van werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties en ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen, een en ander naar rato, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in 14.1 deze werkzaamheden worden verricht door dan wel in opdracht van verhuurder. Wat betreft de daaraan verbonden kosten is het bepaalde in artikelen 21.3 tot en met 21.8 van de algemene bepalingen voor zover mogelijk van toepassing.

14.3 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trap treden, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen. Wat betreft de tot het gehuurde behorende rioleringen, afvoeren en goten geldt onverminderd het in 14.4 sub k bepaalde. Indien huurder het in 14.4 sub k bepaalde niet nakomt, komt het onderhoud, herstel en vernieuwing van de rioleringen, de goten en de afvoeren voor rekening van huurder;
- c. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties, voor zover in 14.4 niet is bepaald dat dit voor rekening van huurder komt;
- d. buitenschilderwerk;

e. van overheidswege of andere daartoe bevoegde instanties voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties, tenzij de inspecties en keuringen worden verricht in het kader van de in 14.4 sub h weergegeven werkzaamheden.

De onder a t/m e genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen, waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, dan wel, voor zover partijen niet anders schriftelijk zijn overeengekomen, werkzaamheden aan zaken die niet tot het gehuurde behoren.

14.4 Ter verduidelijking van en in aanvulling op 14.1 en 14.3 zijn voor rekening van huurder:

- a. het uitwendig onderhoud, indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen, waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 14.3, een en ander onverminderd het bepaalde in 14.4 sub b tot en met 14.4 sub k;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud, herstel en vernieuwing van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen en pantryinrichting;
- e. onderhoud, herstel en vernieuwing van kranen van gas, water en elektriciteit alsmede van braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met alles wat daartoe behoort;
- f. voorzieningen ter voorkoming van brand en het onderhoud, herstel en vernieuwing van die voorzieningen, tenzij deze voorzieningen benodigd of aanwezig zijn vanwege het bepaalde in artikel 4.1 van de algemene bepalingen;
- g. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf, waaronder de bestrating;
- h. periodiek en correctief onderhoud, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen, het afstandsbeheer en de periodieke en incidentele keuringen en inspecties en andere op last van de overheid, nutsbedrijven of andere bevoegde instanties te nemen maatregelen die betrekking hebben op (het gebruik van) alle tot het gehuurde behorende technische installaties en waterinstallatie(s), althans als de inspecties en keuringen en andere maatregelen samenhangen met en worden verricht in het kader van de uitvoering van periodiek en correctief onderhoud. Dat geldt ook indien verhuurder degene is die tot het nemen van dergelijke maatregelen wordt aangesproken. Onder de in de eerste volzin bedoelde maatregelen worden tevens begrepen verplichte periodieke risicoanalyses van de tot het gehuurde behorende waterinstallatie(s) en eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van besmetting, ontstaan door in het waterleidingsstelsel van het gehuurde aanwezige legionella- of andere bacteriën, welke aanwezigheid ook geen gebrek oplevert, tenzij dit het gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder;
- i. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder, al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht en zaken die bij aanvang van de huurovereenkomst in het gehuurde aanwezig zijn maar geen deel uitmaken van het gehuurde;
- j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
- k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonhouden, het schoonmaken en het ontstoppen van putten, goten en alle aan- en afvoeren/rioleringen van het gehuurde tot aan de gemeentelijke hoofdriolering, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

14.5 De in 14.4 sub h bedoelde werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd. Deze goedkeuring ontslaat huurder niet van een eventuele aansprakelijkheid indien deze werkzaamheden niet goed worden uitgevoerd.

14.6 Huurder zal voor werkzaamheden die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden voorgeschreven.

14.7 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de conform het bepaalde in 14.1 en 14.4 voor rekening van huurder komende werkzaamheden niet in opdracht van huurder maar in opdracht van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. Daartoe kunnen door verhuurder onderhoudscontracten worden afgesloten. Huurder zal deze werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren.

Onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden door verhuurder

15.1 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om in, op of aan het gehuurde werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud en herstel van het gehuurde en ter vervanging en vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken. Het bepaalde in de vorige zin is eveneens van toepassing wanneer verhuurder wenst over te gaan tot het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of tot het treffen van duurzaamheidsmaatregelen of tot het verrichten van werkzaamheden aan het gehuurde die nodig zijn in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties. In het kader van deze bepaling wordt onder gehuurde tevens verstaan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of naastgelegen opstallen en percelen.

15.2 Het in 15.1 bedoelde onderzoek en de aldaar bedoelde werkzaamheden, voorzieningen en wijzigingen waardoor het gehuurde aan huurder (tijdelijk) niet het genot verschaft dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, leveren geen gebrek op. Huurder zal het hiervoor bedoelde onderzoek en de werkzaamheden, voorzieningen en wijzigingen gedogen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van enige andere betalingsverplichting, gehele of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst of schadevergoeding.

15.3 Indien verhuurder ter uitvoering van de in 15.1 bedoelde werkzaamheden installaties of andere voorzieningen tijdelijk buiten bedrijf moet stellen, levert dit geen gebrek op.

15.4 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met de belangen van huurder 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.

15.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde of buiten het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, ruimten van derden, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden, is het verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten te verplaatsen of te laten vervallen. Huurder zal deze werkzaamheden gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Veranderingen en toevoegingen door huurder

16.1 Zonder schriftelijke toestemming van verhuurder is huurder bevoegd veranderingen en toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en de technische voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen en deze veranderingen en toevoegingen niet in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven, met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven en met andere beperkte rechten.

16.2 Onder de in 16.1 bedoelde veranderingen en toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van huurder, en veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 8.2 van de algemene bepalingen. Daarvoor is steeds de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Het is huurder voorts zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

16.3 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere in 16.1 bedoelde verandering of toevoeging.

16.4 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in 16.1 behoeft huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

16.5 Huurder dient voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen in, aan of op het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien huurder, bij aanwezigheid van asbest en of verontreiniging, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

16.6 Huurder staat ervoor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en omwonenden geen hinder, schade en overlast ondervinden van veranderingen en toevoegingen in, aan of op het gehuurde, ongeacht of hiervoor toestemming van verhuurder is vereist of verleend.

16.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal huurder deze aanvragen en zal huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

16.8 Alle aan de veranderingen of toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van huurder.

16.9 De door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

16.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

16.11 Huurder dient de door verhuurder gegeven aanwijzingen in acht te nemen en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

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

16.13 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder komen.

16.14 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen of verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft, is huurder verplicht veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, is verhuurder geen vergoeding verschuldigd voor hetgeen niet ongedaan wordt gemaakt.

16.15 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

17.1 Indien verhuurder of huurder na ondertekening van de huurovereenkomst een afwijking of aanvulling van enige bepaling van de huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking of aanvulling schriftelijk bij de andere partij in te dienen.

17.2 Indien verhuurder instemt met een door huurder verlangde afwijking of aanvulling van enig bepaling van de huurovereenkomst, is huurder de administratieve kosten die verhuurder daarvoor moet maken, met een minimum van € 300 per afwijking of aanvulling, verhoogd met omzetbelasting, aan verhuurder verschuldigd.

17.3 Indien en voor zover in enige bepaling van de huurovereenkomst of de algemene bepalingen de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze geacht alleen dan te zijn verleend indien deze schriftelijk is gegeven.

17.4 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

Wijziging organisatie huurder/verhuurder

18 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur, voor zover deze relevant zijn voor de huurovereenkomst. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

19.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal voegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

19.2 Ter uitvoering van het in 19.1 vermelde zijn verhuurder en alle door verhuurder aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde in overleg met huurder te betreden.

19.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst zal huurder gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of zijn gemachtigde, gelegenheid geven tot bezichtiging van het gehuurde, zonder dat dit een gebrek oplevert. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen, tenzij dit huurder schaadt in de bedrijfsvoering.

Huurprijsaanpassing

20.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen aanpassing van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste 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.

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

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

20.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

20.5 Indien huurder of verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 20.1, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan per aangetekende brief in kennis. Indien de huurprijs opnieuw wordt vastgesteld, vindt de eerstvolgende aanpassing van de huurprijs plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, volgens de in 20.1 opgenomen formule.

Levering van zaken en diensten. servicekosten

21.1 Naast 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, het vastrecht en de kosten van de meterhuur, evenals 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 is overeengekomen dat bedoelde leveringen vanwege verhuurder worden verzorgd.

21.2 Huurder sluit door verhuurder vooraf goed te keuren servicecontracten af met betrekking tot installaties die tot het gehuurde behoren.

21.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat aan huurder door of vanwege verhuurder zaken en diensten worden geleverd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de geleverde zaken 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 vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.

21.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een gespecificeerd servicekostenafrekening, onder vermelding van de periode waarop deze betrekking heeft en wijze van berekening daarvan alsmede, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.

21.5 Na het einde van de huur wordt een gespecificeerd servicekostenoverzicht verstrekt over de periode die is verstreken na de periode waarop de daaraan voorafgaande afrekening betrekking had, tot aan het einde van de huurovereenkomst.

21.6 Verstrekking van de in 21.4 en 21.5 bedoelde servicekostenafrekening vindt plaats na verloop van maximaal 15 maanden na afloop van het servicekostenjaar, tenzij verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken. In geval verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken, zal verhuurder dit met redenen omkleed aan huurder meedelen. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

21.7 Wat blijkt het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

21.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door verhuurder te verwachten kosten.

21.9 Ingeval tot de door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen de levering van gas, elektriciteit, warmte, koude of 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.

21.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte, koude of 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, koude of 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.

21.11 Behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder, is verhuurder niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering of verrekening met enige betalingsverplichting.

Omzetbelasting

22.1 Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) verschuldigd. Huurder is dan met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

- a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
- b. de omzetbelasting die verhuurder dan wel zijn 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;
- c. alle overige schade die verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

22.2 Het door verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie als bedoeld in 22.1 te lijden financiële nadeel wordt door huurder steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen aan verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) voldaan en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 22.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

22.3 Het in 22.1 sub b bepaalde 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.

22.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 22.1 voordoet, zal verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 22.1 sub c. Verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

22.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt huurder verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) hiervan, conform het bepaalde in artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968, binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door huurder ondertekende verklaring in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.

22.6 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 22.5 of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 22.8 of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid bepaalde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, dit naast de in 22.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar.

Verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder dan wel zijn rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

22.7 Het in 22.1, 22.4, 22.5 en 22.6 bepaalde is eveneens van toepassing indien verhuurder dan wel zijn 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 zijn rechtsopvolger(s) opeisbaar is.

22.8 Onverkort het overigens in de huurovereenkomst ter zake bepaalde zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie als bedoeld in 22.1, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, heffingen en rechten

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

- a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing en zuiveringsheffing en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; voor de helft van het bedrag van de aanslag tenzij huurder in overwegende mate wordt gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd, geheel of een evenredig gedeelte daarvan. Verhuurder zal huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Indien huurder verplicht is meer dan de helft van het bedrag van de aanslag (aan verhuurder) te voldoen, zal verhuurder desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van huurder, zo mogelijk, meenemen;
- d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;
- 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:
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

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

23.3 Indien ten aanzien van de onder 23.1 bedoelde belastingen, heffingen en rechten geen onderscheid (meer) wordt gemaakt tussen een eigenaarsdeel en een gebruikersdeel, dan zal verhuurder in alle redelijkheid en (zo mogelijk) op basis van voorgaande aanslagen waarin dit onderscheid wel is gemaakt, het deel van de aanslag vaststellen dat voor rekening van huurder dient te komen. Huurder dient alsdan dat deel van de aanslag aan verhuurder te voldoen. Bij verschil van inzicht zullen partijen in overleg treden om tot overeenstemming te komen, bij gebreke waarvan elke der partijen het verschil van inzicht aan de bevoegde rechter kan voorleggen. Huurder is alsdan pas gehouden tot betaling van het voor rekening van huurder komende deel van de aanslag nadat de rechter uitspraak heeft gedaan.

Verzekeringen

24.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder respectievelijk die andere huurders vergoeden.

24.2 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.

24.3 Onder 'normale premie' wordt verstaan de premie die verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kunnen bedingen voor het verzekeren van de opstal respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico, zonder daarbij rekening te houden met de aard of uitoefening van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep.

Toegang en controle

25 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Verhuurder en alle door verhuurder aan te wijzen personen zijn in dat verband gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na voornoemd verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie.

Einde huurovereenkomst of gebruik

26.1 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn 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 waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevond, behoudens normale slijtage en veroudering.

26.2 Voor zover partijen niet anders schriftelijk zijn overeengekomen en niet anders blijkt uit een bij aanvang van de huur opgemaakt en door beide of namens partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering dan wel indien, ondanks het bepaalde in artikel 3.2 van de algemene bepalingen, geen proces-verbaal van oplevering is opgemaakt, wordt het

gehuurde geacht bij aanvang van de huur te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade, een en ander behoudens tegenbewijs door huurder. Het bepaalde in de laatste zin van artikel 7:224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

26.3 Huurder dient in aanvulling op 26.1 en 26.2 het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards en dergelijke aan verhuurder op te leveren.

26.4. Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen of verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft, is huurder verplicht al hetgeen dat geen deel uitmaakt van het gehuurde, waaronder begrepen zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door huurder van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen, op eigen kosten te verwijderen. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, is verhuurder geen vergoeding verschuldigd voor hetgeen niet wordt verwijderd.

26.5 Indien huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

26.6 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd, verkocht of vernietigd.

26.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden.

26.8 Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen een redelijke termijn meewerkt aan de inspectie 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.

26.9 Huurder is gehouden de door huurder op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde of nader tussen partijen overeengekomen termijn dan wel - wanneer partijen geen termijn zijn overeengekomen - voor het einde van de huurovereenkomst op een deugdelijke wijze uit te (laten) voeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen, onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Kosten in geval van tussentijdse beëindiging huurovereenkomst

27 Huurder is gehouden om verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, waaronder tevens begrepen beëindiging van de huurovereenkomst als gevolg van surseance van betaling of faillissement van huurder, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen of sprake is van een toerekenbare tekortkoming van verhuurder. Tot die kosten en schade worden eveneens gerekend de verschuldigde huurprijs plus omzetbelasting over de overeengekomen resterende huurtermijn, de kosten van de overeengekomen door verhuurder te leveren zaken en diensten voor zover verhuurder gehouden is om deze zaken en diensten na de beëindiging van de huurovereenkomst van derden af te nemen alsmede de kosten van wederverhuur.

Betalingen

28.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens de huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder enige opschorting of verrekening met een vordering die huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.

28.2 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 verhuurder van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het bepaalde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

28.3 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldatum is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege een direct opeisbare boete van 1% per maand over het alsdan verschuldigde, met een minimum van € 300 per maand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt. De hiervoor bedoelde boete (rente) is niet verschuldigd indien en voor zover huurder voor de in 28.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering of gemotiveerd verweer bij verhuurder heeft ingediend en verhuurder binnen vier weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Bankgarantie/Waarborgsom

29.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een bankgarantie afgeven overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder dan wel waarborgsom storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

29.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het bepaalde in 29.1, 29.3 en 29.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

29.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.7.1 van de huurovereenkomst van totaal 10% of meer, op eerste verzoek van verhuurder, terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

29.4 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 of aanvulling van de reeds gestorte waarborgsom.

29.5 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door verhuurder dient verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom terug te storten op een door huurder op te geven bankrekening.

Hoofdelijkheid

30.1 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.

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

Niet tijdige beschikbaarheid

31.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door verhuurder te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde huurder ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

31.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij verhuurder ter zake een toerekenbare ernstige tekortkoming kan worden verweten.

31.3 Onder een toerekenbare ernstige tekortkoming als bedoeld in 31.2 wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.

31.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van huurder.

Appartementsrechten

32.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.

32.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die het gebruik van het gehuurde conform de in artikel 1.3 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming belemmeren.

32.3 Verhuurder zorgt ervoor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 32.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim

33 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 redelijke 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 redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend: 15% over de hoofdsom met een maximum van € 15.000.

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

Boetebepaling

34 Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 10, 14.5 en 14.6, 16.3, 25 en 29 van de algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Persoonsgegevens

35.1 Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen, waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Indien nodig worden de persoonsgegevens voor deze doeleinden door verhuurder en/of beheerder verstrekt aan derden, zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kunnen worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

35.2 Betrokkenen hebben het recht verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen. Voorts hebben betrokkenen het recht een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens in te dienen in verband met het verwerken van persoonsgegevens.

Domicilie

36.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst gericht aan het adres van het gehuurde.

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

36.3 Als huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het laatst geregistreerde adres van huurder bij de Kamer van Koophandel als domicilie van huurder. Als huurder daar niet staat ingeschreven, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten

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

Slotbepaling

38 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 de 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.