

Bijlage 5 Huurovereenkomst

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

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Dit model kunt u gebruiken voor het vastleggen van de rechtsverhoudingen tussen huurder en verhuurder bij de huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek.

U kunt dit model terug vinden op de site van de ROZ: www.roz.nl.

Ook voor de van de Huurovereenkomst deel uitmakende Algemene bepalingen en voor de Handleiding wordt u verwezen naar de site www.roz.nl.

Let wel dat u bij het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst het meeste recente model gebruikt dat geldt ook voor de Algemene bepalingen, waarnaar in artikel 2.1 van de Huurovereenkomst wordt verwezen.

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1]

[gevestigd/wonende*] te

hierna te noemen 'verhuurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer

vertegenwoordigd door

EN

2]

[gevestigd/wonende*] te

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer

omzetbelastingnummer

vertegenwoordigd door

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

.....

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de [**bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek/ bedrijfsruimte***], hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen

kadastraal bekend welke ruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze huurovereenkomst en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening(en) en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als.....

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

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

1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt kN/m².

1.6 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [**wel/niet***] een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.7 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur vanjaar, ingaande op(hierna "ingangsdatum") en lopende tot en met

3.2 Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door [**uitsluitend huurder /huurder of verhuurder***] in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor een aansluitende periode vanjaar.

3.3 Na ommekomst van de in 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor [**aansluitende periode[n*] van telkens..... jaar***] of [**onbepaalde tijd***].

3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tegen ieder tijdstip, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis €
[zegge:]

4.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 19 van de algemene bepalingen en over de promotiebijdrage zoals bepaald in artikel 6 van de huurovereenkomst in artikel 8 van de algemene bepalingen.

Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van huurder loopt van tot en met

4.5 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per voor het eerst met ingang van aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.

4.6.1 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met artikelen 19.1 tot en met 19.10 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.6.2 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt bepaald in overeenstemming met artikel 6 van de huurovereenkomst en artikel 8 van de algemene bepalingen.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- de promotiebijdrage met de daarover verschuldigde omzetbelasting

4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 20.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 20.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ... % van de actuele huurprijs.

4.8 Per betaalperiode van kalendermaand(en) bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - de huurprijs | € |
| - het voorschot op de servicekosten | € |
| -de promotiebijdrage | € |

Totaal

€ _____

[zegge:]

te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.7.2 en artikel 20.1 van de algemene bepalingen.

4.9 De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van.....tot en met.....

Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt €..... , te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

.....

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Promotiebijdrage

6.1 De promotiebijdrage bedraagt op ingangsdatum op jaarbasis €..... en zal jaarlijks, gerekend vanaf het moment dat er een jaar verstreken is dat de promotiebijdrage voor het laatst is vastgesteld, worden geïndexeerd in overeenstemming met artikel 18 van de algemene bepalingen

6.2. Verhuurder is bevoegd na overleg met de winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in artikel 8.1 van de algemene bepalingen dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in artikel 4.8 van de huurovereenkomst genoemde promotiebijdrage jaarlijks opnieuw vast te stellen.

Bankgarantie/waarborgsom

7.1 Het in artikel 26.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de [bankgarantie/waarborgsom*] is vastgesteld op € [zegge:.....] .

7.2 Over de waarborgsom wordt [wel/geen*] rente vergoed.

Beheerder

8.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op.....

8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging, met de beheerder te verstaan.

Casco

9.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde:.....

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

9.2 In afwijking op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren niet tot het gehuurde:.....

Vorzieningen door verhuurder

10.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt:

10.2 De voorzieningen als genoemd in 10.1 maken na aanbrengen [wel/geen*] deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder [wel/niet*] te zijn verwijderd.

10.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 10.1 geldt [het bepaalde in artikel 12.3 van de algemene bepalingen*] / [dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van [huurder/verhuurder*] komt*].

Vorzieningen door huurder

11.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt:.....

11.2 De voorzieningen als genoemd in 11.1 maken na aanbrengen [wel/geen*] deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder [wel/niet*] te zijn verwijderd.

11.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt [het bepaalde in artikel 12.4 van de algemene bepalingen*] / [dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van [huurder/verhuurder*] komt*].

Asbest

12 [Aan verhuurder is niet bekend /Aan huurder is bekend*] dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van verhuurder ten aanzien hiervan.

Duurzaamheid/Green lease

13 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde cq te formuleren doelstellingen.

Bijzondere bepalingen

14.....

Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

plaats

datum

plaats

datum.....

.....

.....

(naam verhuurder)

(naam huurder)

.....

.....

(handtekening verhuurder)

(handtekening huurder)

Bijlagen:

[] algemene bepalingen

[] tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte

[] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

- bankgarantie
- energieprestatiecertificaat
-

Afzonderlijke handtekening[en*] van huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening[en*] huurder[s*]

.....

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

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

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) te Den Haag op 15 mei 2013 opgesteld.

Inleiding

1.1 Algemeen en aanwijzingen voor het gebruik.

Deze handleiding behoort bij het door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in oktober 2012 gepubliceerde model 'HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW'. Hierna en in het spraakgebruik wordt dat model veelal kortweg het model voor 'winkelruimte' of het model voor '290 bedrijfsruimte' genoemd.

Het onderhavige model is van toepassing op bedrijfsruimte, die voldoet aan de wettelijke vereisten zoals vastgelegd in artikel 7:290 lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW). Op bedrijfsruimte die daar niet aan voldoet, zoals kantoorpanden, pakhuizen, bedrijfshallen, praktijkruimten voor artsen en dergelijke, zijn de bepalingen van afdeling 6 van boek 7 BW niet van toepassing. Deze restgroep wordt vaak 'overige bedrijfsruimte' of kortweg '230a bedrijfsruimte' genoemd. Voor de (ver)huur van die bedrijfsruimte is het ROZ-model 'Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' opgesteld.

Op grond van de artikelen in afdeling 6 van boek 7 BW geniet de huurder van '290 bedrijfsruimte' in belangrijke mate (huur)bescherming, zoals huurtermijnbescherming, huurprijsbescherming en opzeggingsbescherming waar partijen, zonder goedkeuring van de kantonrechter, niet omheen kunnen. Een huurder van "230a bedrijfsruimte" geniet die bescherming niet. Hij kan alleen een beroep doen op ontruimingsbescherming.

De modelhuurovereenkomst winkelruimte, de bijbehorende algemene bepalingen en de handleiding kunnen, evenals de overige modellen die zijn opgesteld door de ROZ, vanaf de internetsite van de ROZ worden gedownload (<http://www.roz.nl>). Bij het gebruik van de ROZ-modellen wordt aangeraden altijd gebruik te maken van de meest recente versie op de ROZ-site.

In de ROZ- modeltekst van de huurovereenkomst mogen geen wijzigingen of toevoegingen worden aangebracht, behalve op de speciaal daarvoor aangegeven plaatsen. Daar waar gegevens moeten worden toegevoegd, dienen deze aangebracht te worden in een afwijkend lettertype, zodat altijd herkenbaar is dat die gegevens niet tot de modeltekst behoren. Aanpassingen in en aanvullingen op de modeltekst dienen als bijzondere bepaling in artikel 14 en volgende van de huurovereenkomst te worden opgenomen. Wordt de modeltekst zelf gewijzigd of uitgebreid, dan mag een dergelijke overeenkomst geen overeenkomst volgens het ROZ-model worden genoemd!

In de tekst van de algemene bepalingen mogen in het geheel geen wijzigingen worden aangebracht. Deze wijzigingen dienen te worden opgenomen in de bijzondere bepalingen (in artikel 14 van de huurovereenkomst). De tekst van de algemene bepalingen is gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag, zodat de originele tekst altijd kan worden achterhaald.

De ROZ sluit iedere aansprakelijkheid voor de nadelige gevolgen die voortvloeien uit het gebruik van de modellen nadrukkelijk uit.

Met het oog op de lay-out is gekozen voor de volgende verwijzingsregels:

Indien in de huurovereenkomst, in de algemene bepalingen of in de handleiding verwezen wordt naar een wetsartikel, dan geschiedt dit met de toevoeging 'artikel'(bijv. artikel 7:307 BW). Dit geldt evenzo voor verwijzingen naar een ander artikel uit de huurovereenkomst of algemene bepalingen, tenzij er wordt verwezen naar een lid uit hetzelfde artikel van de huurovereenkomst of algemene bepalingen; dan staat er alleen een artikel nummer zonder toevoeging.

1.2 Het model.

Deze handleiding geeft geen uitvoerige verhandeling over het huurrecht van 290-bedrijfsruimte. De handleiding gaat nader in op een drietal belangrijke onderwerpen in het huurrecht (gebrek, zelf aangebrachte voorzieningen en renovatie) en geeft aan, hoe in het model op die onderwerpen is ingespeeld. Verder geeft de handleiding een toelichting op een aantal in het model opgenomen bepalingen.

Het model oktober 2012 is vanuit de optiek van de verhurende partij opgesteld. Dat is een bewuste keuze omdat er ten tijde van het opstellen van het model onvoldoende rekening kan worden gehouden met de omstandigheden en de verhoudingen die spelen op het moment van sluiting van de huurovereenkomst. Die omstandigheden en verhoudingen spelen echter een belangrijke rol bij de (ver)huur onderhandelingen. De uiteindelijke inhoud van de huurovereenkomst komt aan de onderhandelingstafel tot stand. Een compromismodel doet onvoldoende recht aan het krachtenspel tijdens de (ver)huuronderhandelingen. In het model oktober 2012 is rekening gehouden met de maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van huur en verhuur van bedrijfsruimte tussen verhuurders- en huurdersorganisaties. In het model is gestreefd naar meer transparantie en naar meer gelijkwaardigheid tussen partijen bij de start van de onderhandelingen over de huur. Inbreng door huurdersorganisaties hebben duidelijk invloed gehad op de inhoud van het model 2012

“In het model is gekozen voor het begrip “ernstige toerekenbare tekortkoming”, ondanks dat dit begrip niet in het BW wordt gebezigd. Daarmee is bedoeld aan te geven dat er een extra drempel wordt opgeworpen voor huurder als huurder de verhuurder wenst aan te spreken op een toerekenbare tekortkoming.”

Bijzondere belangen, feiten en omstandigheden kunnen ertoe leiden dat een partij een huurovereenkomst aangaat die zonder die belangen, feiten en omstandigheden er heel anders zou hebben uitgezien. Om die afwijkingen of bijzonderheden later te kunnen verklaren, is het aan te raden om de huurovereenkomst uit te breiden met een considerans, waarin de overwegingen worden opgenomen die tot de totstandkoming van de overeenkomst hebben geleid. Toevoeging van een considerans kan in de huurovereenkomst onder; “nemen het volgende in aanmerking”.

HUURRECHT

2.1 De wettelijke regeling betreffende huur en verhuur.

Het huurrecht is opgenomen in boek 7, titel 4, van het BW en is opgebouwd in een gelaagde structuur. De afdelingen 1 t/m 4 van titel 4 bevatten bepalingen die gelden voor alle huurovereenkomsten; zowel voor de huur en verhuur van roerende zaken als voor de huur en verhuur van onroerende zaken en van vermogensrechten.

Bij huur en verhuur van bedrijfsruimte zijn veel van de bepalingen uit de afdelingen 1 t/m 4 van regelen recht. Dat wil zeggen, dat partijen bij overeenkomst van die (algemene) wettelijke bepalingen mogen afwijken. De vraag of bij overeenkomst van een wettelijke bepaling mag worden afgeweken, wordt door de wet zelf beantwoord. Als een afwijking niet geoorloofd is, staat dat in het artikel waarvan de betreffende wettelijke bepaling deel uitmaakt dan wel elders in boek 7 van titel 4 BW.

Afdeling 5 van titel 4 geldt alleen voor de huur van woonruimte en afdeling 6 geldt alleen voor de huur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Van de wettelijke bepalingen uit afdeling 6 (artikel 7:290 t/m 310 BW) kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij de kantonrechter die afwijking heeft goedgekeurd. Partijen kunnen gezamenlijk om een zodanige goedkeuring verzoeken, maar het is ook mogelijk dat een partij afzonderlijk een dergelijk verzoek indient. Wel kan ten nadele van verhuurder van de wettelijke bepalingen uit afdeling 6 worden afgeweken. Als niet ten nadele van de ene partij, maar wel ten nadele van de andere partij van een wettelijke bepaling mag worden afgeweken, dan betreft het een bepaling van zogeheten semi-dwingend recht. Een uitzondering op de mogelijkheid om aan de rechter toestemming te vragen om van een bepaling uit afdeling 6 af te wijken, is de bepaling van artikel 7:307 BW (indeplaatsstelling). Verzoeken om indeplaatsstelling uit te sluiten of om van de indeplaatsstelling af te wijken, kan de rechter niet honoreren.

2.2 Een drietal bijzondere onderwerpen in het huurrecht.

a. Gebrek en aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van een gebrek.

De belangrijkste verplichting van verhuurder ten opzichte van huurder is het instaan voor de afwezigheid van gebreken. Een gebrek hoeft niet altijd een gebrek aan of van de gehuurde zaak zelf

te zijn. Op grond van de in de wet voorkomende definitie van een gebrek (artikel 7:204 lid 2 BW) is daarvan sprake bij nagenoeg elke inbreuk op het huurgenot. Het uitgangspunt in het ROZ-model is, dat de bedrijfsruimte aan huurder wordt opgeleverd in een goed onderhouden staat, doch partijen kunnen anders overeenkomen.

Behoudens in het geval dat dit onmogelijk is of onredelijk hoge uitgaven vereist, is verhuurder op verlangen van huurder gehouden om een gebrek op te heffen. Dit is anders, als huurder voor het ontstaan van een gebrek jegens verhuurder aansprakelijk is, of als het om kleine herstellingen gaat die huurder op grond van de wet (artikel 7:217 BW) zelf moet uitvoeren, dan wel om het plegen van onderhoud of herstel aan het gehuurde waarover in de huurovereenkomst is afgesproken dat huurder daarvoor behoort te zorgen (artikel 12.4 van de algemene bepalingen).

Als verhuurder een gebrek moet opheffen en hij blijft daarmee in verzuim, dan loopt hij het risico dat huurder het gebrek zelf verhelpt en de kosten daarvan in mindering brengt op de huurprijs. Daarnaast kan huurder evenredige vermindering van de huurprijs vorderen zolang het gebrek voortduurt. Hij moet daarvoor naar de kantonrechter, althans als hij over het bedrag van de tijdelijke vermindering met verhuurder geen overeenstemming bereikt.

Afgezien van het uitgangspunt dat verhuurder een gebrek moet herstellen, is hij op grond van artikel 7:208 BW aansprakelijk voor hem toerekenbare gevolgschade die huurder door de aanwezigheid van een gebrek lijdt. In de ROZ-model huurcontracten voor bedrijfsruimte is de aansprakelijkheid van verhuurder voor de gevolgen van tijdens de huurtijd ontstane gebreken uitgesloten, tenzij er bij verhuurder sprake is van toerekenbare ernstige tekortkoming.

Huurder wordt dringend aangeraden zich te verzekeren tegen de (gevolg)schade die door een gebrek wordt veroorzaakt. Terwijl huurder zich tegen de risico's kan verzekeren, is dat voor verhuurder veelal niet mogelijk. De aansprakelijkheid van verhuurder voor de gevolgen van een gebrek, indien het gebrek bij aanvang van de huurovereenkomst reeds aanwezig was en verhuurder dat gebrek toen kende, kan niet worden uitgesloten. Hetzelfde geldt voor gebreken die verhuurder bij de aanvang van de huur had behoren te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2 van de algemene bepalingen ten aanzien van de geschiktheid van het gehuurde, niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn (artikel 11 van de algemene bepalingen).

b. Zelf aangebrachte voorzieningen.

Huurder hoeft in beginsel van verhuurder geen toestemming te vragen om de inrichting of de gedaante van hetgeen hij huurt, geheel of gedeeltelijk te veranderen indien dat voor de exploitatie van het bedrijf nodig is. Voor overige wijzigingen is telkens schriftelijke toestemming van verhuurder vereist.

Als huurder van mening is dat verhuurder zijn toestemming op onredelijke gronden weigert, kan huurder zich tot de kantonrechter wenden om te trachten op die manier een machtiging te verkrijgen om de aanpassingen alsnog aan te brengen (artikel 7:215 BW).

Of huurder verplicht is tot het ongedaan maken van met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen, is afhankelijk van de vraag wat huurder en verhuurder daarover hebben afgesproken. Afspraken daarover kunnen het best direct bij het verlenen van de toestemming worden gemaakt en vastgelegd. Als geen afspraken zijn gemaakt dan geldt wat daarover in de wet is bepaald (artikel 7:216 BW). In de wet staat, dat huurder niet verplicht is tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen. Mag huurder de veranderingen laten zitten, dan kan huurder daarvoor een vergoeding vragen als verhuurder door die voorziening ongerechtvaardigd is verrijkt. Huurder moet de vergoeding wel opeisen. De vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking kan echter worden uitgesloten, hetgeen in de ROZ-modellen voor bedrijfsruimte is gebeurd (artikel 13.15 van de algemene bepalingen). Partijen kunnen natuurlijk anders overeenkomen.

Met betrekking tot door huurder zelf aan te brengen veranderingen en toevoegingen zijn voorts regelingen opgenomen in artikel 13 van de algemene bepalingen.

c. Renovatie.

Het huurrecht bevat een regeling over renovatie van het gehuurde (artikel 7:220 lid 2 en 3 BW). De regeling is van regelend recht. Dat betekent dat als partijen bij een gewenste renovatie niet anders overeenkomen, de wettelijke renovatieregeling geldt. De wettelijke renovatieregeling is echter in lang niet alle gevallen toepasbaar. In het ROZ-model voor '290 bedrijfsruimte' is een van de wet afwijkende renovatieregeling opgenomen. Evenals bij de wettelijke renovatieregeling, is in dat model gekozen voor een (weerlegbaar) vermoeden van redelijkheid als het renovatievoorstel wordt aangenomen,

maar de eisen voor aanneming van het renovatievoorstel zijn afwijkend (artikel 14.7 van de algemene bepalingen). De mogelijkheid bestaat die redelijkheid aan te vechten.

Ook de in de algemene bepalingen van het ROZ-model weergegeven renovatieregeling zal niet in alle gevallen een goede keus zijn. Het staat partijen vrij om in (de bijzondere bepalingen) van het huurcontract een andere renovatieregeling op te nemen dan waarvoor in het model is gekozen, bijvoorbeeld als deze onder de gegeven omstandigheden als onredelijk wordt beschouwd of niet of onvoldoende is afgestemd op de feitelijke situatie.

Huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde, het casco, de toestand van het gehuurde bij aanvang van de huur en het proces-verbaal van oplevering (artikelen 1.1, 1.2, en 9 van de huurovereenkomst alsmede artikelen 1, 2.2, 2.3, 3.1 en 3.2 van de algemene bepalingen).

Het is de bedoeling dat het adres van het gehuurde in 1.1 huurovereenkomst wordt opgenomen. De kadastrale aanduiding in artikel 1.2 van de huurovereenkomst is een vereiste om af te kunnen zien van het gezamenlijk door partijen in te dienen optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur (zie daarvoor 3.8 van deze handleiding).

Uitgangspunt is dat het gehuurde als casco wordt verhuurd. Wat tot de cascohuur behoort, is weergegeven in artikel 1 algemene bepalingen. Indien het gehuurde meer of minder behelst dan het casco dient het meerdere cq. mindere omschreven te worden in artikel 9 van de huurovereenkomst.

In artikelen 3.2 en 23.8 van de algemene bepalingen wordt voorgeschreven dat zowel aan het begin als aan het einde van de huurovereenkomst een proces-verbaal (beschrijving) wordt opgemaakt, waarin de feitelijke toestand van het gehuurde (de staat waarin het gehuurde zich bevindt) op dat moment en de eventueel door (een van) partijen(en) nog te verrichten werkzaamheden worden vastgelegd.

Over de toestand waarin het gehuurde bij aanvang van de huur wordt geleverd en aanvaard, kunnen allerlei afspraken worden gemaakt. Dat geldt overigens ook ten aanzien van de toestand bij het einde van de huur. Het is uitermate belangrijk dat de staat waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt en wordt aanvaard, bij aanvang van de huurovereenkomst nauwgezet in een proces-verbaal van oplevering (het liefst voorzien van foto's) wordt vastgelegd. Dit proces-verbaal is tevens bedoeld om daarin vast te leggen wat, naast het casco, tot het gehuurde behoort. Tenzij anders overeengekomen, moet huurder het gehuurde bij het einde van de huur, behoudens normale slijtage en veroudering, opleveren in de staat waarin hij het gehuurde bij het sluiten van de huurovereenkomst heeft aanvaard. Dat is waarschijnlijk alleen aan te tonen als er bij aanvang van de huur een beschrijving /proces-verbaal van het gehuurde is opgemaakt. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dient het proces-verbaal van oplevering door een deskundige te worden opgemaakt. Ontbreekt een beschrijving van het gehuurde dan hanteert het contract het uitgangspunt dat het gehuurde door huurder bij de beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder moet worden opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak, zonder gebreken doch behoudens normale slijtage en veroudering (artikelen 23.1 t/m 23.2 van de algemene bepalingen).

Een proces-verbaal van oplevering bij aanvang van de huurovereenkomst is tevens van belang om bij het einde van de huur vast te kunnen stellen welke veranderingen huurder zonder toestemming van verhuurder heeft aangebracht en niet ongedaan heeft gemaakt.

Het is bovendien raadzaam om bij aanvang van de huur een tekening van het gehuurde als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen met daarop vermeld het aantal m² verhuurd vloeroppervlak en de daarbij gebruikte meetmethode. In de huurovereenkomst (artikel 1.7) is thans een bepaling opgenomen, waarin wordt bepaald dat onder- of overmaat geen gevolgen heeft voor de huurprijs. De hoogte van het voorschot "leveringen en diensten" (artikelen 19.1 t/m 19.11 van de algemene bepalingen) zal daardoor meestal wel worden beïnvloed.

Aanbevolen wordt om ook bij het einde van de huur een proces-verbaal van (eind)oplevering, voorzien van foto's, op te maken waarin door huurder en verhuurder de toestand van het gehuurde op dat moment wordt vastgelegd. Dit proces-verbaal kan naast het proces-verbaal worden gelegd dat bij aanvang van de huur werd opgemaakt. Verschillen betreffende de staat/toestand van het gehuurde komen op die manier waarschijnlijk goed naar voren. Het is verstandig om in het proces-verbaal van (eind)oplevering of in een afzonderlijk stuk vast te leggen welke zaken door de nieuwe huurder van de vertrokken huurder zijn overgenomen, althans als de afspraken daarover op dat moment bekend zijn.

3.2 Gebruik en bestemming (artikelen 1.1 en 1.3 van de huurovereenkomst).

In artikel 1.1 van de huurovereenkomst dienen partijen een keuze te maken in de omschrijving van hetgeen verhuurder aan huurder verhuurt; ofwel 'bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek' ofwel 'bedrijfsruimte'. De consequenties van deze keuze komt met name naar voren in artikel 4 van de algemene bepalingen.

De bestemming van het gehuurde (artikel 1.3 van de huurovereenkomst) moet worden onderscheiden van de beschrijving van het gehuurde, zoals (ook nader) vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering. In de beschrijving wordt weergegeven waaruit het gehuurde bestaat, wat daartoe behoort en in welke staat het verkeert, terwijl in de bestemming tot uitdrukking komt waartoe het gehuurde door de huurder dient te worden gebezigd. Het is verstandig de bestemming van het gehuurde zo nauwkeurig mogelijk in artikel 1.3 van de huurovereenkomst vast te leggen, omdat daarmee wordt aangegeven voor welk doel huurder het gehuurde (wel en niet) mag benutten. De bestemming is medebepalend voor de vraag of de artikelen 7:290 BW e.v. al dan niet van toepassing zijn. In artikel 2 van de algemene bepalingen is opgenomen dat huurder zelf moet (laten) onderzoeken of de aangeboden ruimte voldoet of kan voldoen aan de bestemming die huurder daaraan zal geven.

Het is mogelijk dat de bestemming van het gehuurde in de beschrijving van het gehuurde tot uitdrukking komt. Als dat zo is, dan heeft dat de nodige consequenties. Het maakt namelijk groot verschil of er bijvoorbeeld een pizzeria wordt verhuurd of dat er 'bedrijfsruimte wordt verhuurd, welke bedrijfsruimte door huurder, zoals overeengekomen tussen partijen, uitsluitend mag worden bestemd voor de exploitatie van een pizzeria. In het eerste voorbeeld moet verhuurder er voor zorgen dat het gehuurde voldoet aan de voorwaarden die aan een pizzeria worden gesteld; hij heeft immers een pizzeria verhuurd! In het tweede voorbeeld wordt 'bedrijfsruimte' verhuurd en moet huurder er voor zorgen dat wordt voldaan aan alle vereisten, die aan een pizzeria worden gesteld.

3.3 Vloerbelasting (artikel 1.5 van de huurovereenkomst).

In artikel 1.5 van de huurovereenkomst wordt de maximaal toegestane vloerbelasting vastgelegd. Dit schept voor beide partijen meer duidelijkheid dan alleen een verwijzing naar wat bouwtechnisch toelaatbaar is. Die maximale vloerbelasting hoeft niet overal gelijk te zijn. Bij het aangeven van de getallen kan niet zonder meer worden uitgegaan van de (technische) situatie ten tijde van het ontstaan van het gehuurde. Nadien kunnen veranderingen een herziening van de toegestane vloerbelasting vereisen.

Als de hoogst toelaatbare vloerbelasting niet (voldoende) bekend is, zal verhuurder, die moeten (laten) vaststellen gezien de verplichte invulling daarvan in artikel 1.5 van de huurovereenkomst en omdat verhuurder deze voorwaarde stelt.

Andere afspraken daarover zijn natuurlijk mogelijk.

3.4 Algemene bepalingen en overige voorwaarden (artikelen 2.1 en 2.2 van de huurovereenkomst).

Huurder moet voordat hij de door verhuurder opgestelde huurovereenkomst aangaat de mogelijkheid worden geboden om van de tekst van de overeenkomst en meer in het bijzonder van de algemene bepalingen kennis te nemen. Op die manier kan hij tevoren weten waartoe hij zich verbindt. Als bewijs daarvan zet huurder op de laatste pagina van de huurovereenkomst zijn handtekening voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de algemene bepalingen. De algemene bepalingen, die deel uitmaken van de huurovereenkomst, bepalen voor een belangrijk deel de wederzijdse rechten en verplichtingen.

Door de grote diversiteit aan verhuurde panden die voldoen aan de definitie van artikel 7: 290 BW, kan het voorkomen dat de algemene bepalingen niet in alle gevallen toepasbaar zijn. Naast de voor huurder geldende verplichtingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst en de algemene bepalingen, dient huurder zich te houden aan voorschriften van de overheid en andere daartoe bevoegde instanties. Verder zal huurder de voorschriften over het gebruik moeten naleven die zijn vastgelegd in het splitsingsreglement of in het huishoudelijk reglement, als het gehuurde deel uitmaakt of gaat maken van een in appartementsrechten gesplitst gebouw. Verhuurder moet er voor zorgen dat huurder deze voorschriften in zijn bezit krijgt (artikel 29.3 van de algemene bepalingen). Beide partijen hebben er belang bij dat dit zo spoedig mogelijk gebeurt. Dat geldt overigens ook voor

de gebruiksvoorschriften en de bedieningsvoorschriften van de tot het gehuurde behorende installaties of die het gehuurde ten dienste staan.

3.5 Duur, verlenging en opzegging (artikelen 3.1 t/m 3.5 van de huurovereenkomst).

De modeltekst gaat uit van een bepaalde aanvangsduur, waarna behoudens opzegging steeds nieuwe perioden van bepaalde duur volgen. Er is geen sprake van zogenoemde optie jaren. In artikel 3.2 en 3.3. dient expliciet aan te worden gegeven wie (verhuurder en/of huurder) de bevoegdheid heeft de huurovereenkomst op te zeggen. Bij het vaststellen van de duur van een huurperiode moet rekening worden gehouden met de wettelijke regeling (artikel 7:292, 293 en 301 BW). De wijze waarop moet worden opgezegd (bij deurwaardersexploot of aangetekende brief) en de opzegtermijn (tenminste 12 maanden) sluiten aan bij de wettelijke regeling.

3.6 Huurprijs, servicekosten, betalingsverplichting, betaalperiode (artikelen 4.1, 4.2, 4.6 t/m 4.11 van de huurovereenkomst).

De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de huurprijs, de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of een daarvoor in de plaats komende vergoeding (zie 3.7 van deze handleiding) en verder de servicekosten en de promotiebijdrage, zo die er zijn, met de daarover verschuldigde omzetbelasting (zie 3.8 van deze handleiding).

In artikel 4.1 huurovereenkomst dient te worden aangegeven wat bij aanvang van de huur de huurprijs op jaarbasis is en in artikel 4.8 huurovereenkomst volgt per in te vullen betaalperiode een opsomming van de concrete bedragen aan huur, voorschot servicekosten en promotiebijdrage. Er is ruimte open gelaten voor de invulling van andere betalingsverplichtingen.

3.7 Huurprijsaanpassing (artikel 4.5 van de huurovereenkomst en artikelen 18.1 t/m 18.7 van de algemene bepalingen).

Het model voorziet in een jaarlijkse indexering van de huurprijs (artikel 4.5 huurovereenkomst). Op welke datum deze jaarlijkse aanpassing plaatsvindt en wanneer deze voor de eerste keer aan de orde is, moet worden ingevuld. Het is mogelijk om de eerste indexering van de huurprijs na verloop van meer dan een jaar te laten plaatsvinden. Gekozen is voor een methode waarbij de toe te passen indexcijfers op het moment van aanpassing van de huur beschikbaar zijn. Hoe de aanpassing in zijn werk gaat, is in de artikelen 18.1 en in 18.4 t/m 18.7 van de algemene bepalingen uitgewerkt. Er is alleen voorzien in opwaartse aanpassing van de huurprijs.

Los van een door partijen overeen te komen periodieke huurprijsaanpassing (in het model is gekozen voor een jaarlijkse indexering), biedt de wet (in artikel 7:303 BW) de mogelijkheid om periodiek een huurprijsaanpassing van '290 bedrijfsruimte' te bewerkstelligen als de huurprijs niet meer in overeenstemming is met de huurprijs van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. Als partijen onderling geen overeenstemming over een huurprijsherziening kunnen bereiken, kunnen zij er voor kiezen om daarover gezamenlijk een advies door een of meer deskundigen te laten uitbrengen. Hoe deze nadere huurprijsvaststelling in zijn werk kan gaan, is beschreven in artikelen 18.2 t/m 18.3 van de algemene bepalingen. Het staat partijen vrij om gezamenlijk andere afspraken over de totstandkoming van het advies te maken.

Als een partij of als beide partijen dat advies niet wensen op te volgen dan kunnen zij zich tot de kantonrechter wenden, die uiteindelijk een bindende uitspraak zal doen. De wet bepaalt (in artikel 7:304 lid 1 BW) dat een vordering tot 'nadere huurprijsvaststelling' bij de kantonrechter slechts ontvankelijk is, indien deze vergezeld gaat van het advies over die nadere huurprijs, opgesteld door een of meer door partijen gezamenlijk benoemde ter zake deskundigen. Het spreekt voor zich, dat partijen niet aan de tussenkomst van de kantonrechter toekomen als zij onderling, zo nodig met behulp van deskundigen, overeenstemming bereiken over een huurprijsaanpassing.

3.8 Omzetbelasting (artikel 4.2 t/m 4.4 van de huurovereenkomst en artikel 20.1 t/m 20.8 van de algemene bepalingen).

Verhuur van bedrijfsruimte is van de heffing van omzetbelasting vrijgesteld. Partijen kunnen er niettemin belang bij hebben dat de verhuur toch onder het omzetbelastingregime wordt gebracht. Door de verhuur in de omzetbelastingssfeer te brengen kan verhuurder de te ontvangen omzetbelasting met door derden in rekening gebrachte omzetbelasting verrekenen (bijvoorbeeld de omzetbelasting die verschuldigd is over de verwervings- of stichtingskosten, alsmede over alle exploitatiekosten). Huurder kan de door hem verschuldigde omzetbelasting verrekenen met de door hem aan de fiscus af te

dragen omzetbelasting. Door de verhuur in de omzetbelastingsfeer te brengen wordt een kostprijsverhogend effect voorkomen. Het ROZ-model gaat ervan uit dat partijen bij het sluiten van huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW altijd opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur (artikel 4.2 van de huurovereenkomst). Normaal gesproken moeten zij daartoe een gezamenlijk verzoek indienen bij de inspectie belastingen. Onder bepaalde voorwaarden kan worden volstaan met een in de huurovereenkomst opgenomen verklaring.

In het huidige model is voldaan aan de daaraan te stellen voorwaarden:

1. in de huurovereenkomst is de ingangsdatum van de belaste verhuur ingevuld (artikelen 3.1 en 4.2 van de huurovereenkomst);
 2. in de huurovereenkomst is een verklaring opgenomen, waaruit blijkt dat huurder de onroerende zaak (het gehuurde) gebruikt voor doeleinden waarvoor volledig of nagenoeg volledig (op een enkele uitzondering na ten minste 90%) recht op aftrek van belasting bestaat op grond van art. 15 van de Wet Omzetbelasting 1968 (4.3 huurovereenkomst);
 3. in de huurovereenkomst is de plaatselijke en kadastrale aanduiding ingevuld (artikel 1.1 van de huurovereenkomst);
 4. in de huurovereenkomst is het boekjaar van huurder opgenomen (artikel 4.4 van de huurovereenkomst);
- en verder is
5. verhuurder verplicht de bescheiden in zijn administratie te bewaren.

Indien partijen niet wensen te opteren voor met omzetbelasting belaste verhuur, dan dient het model aangepast te worden. Dat kan door in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst de volgende bepalingen op te nemen:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

"In afwijking van het onder 4.2 bepaalde, is huurder geen omzetbelasting verschuldigd over de huurprijs. Dit impliceert dat het bepaalde onder 4.3 niet van toepassing is. De in artikel 20.1 van de algemene bepalingen bedoelde afzonderlijke vergoedingen komen in de plaats van de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting en worden tussen partijen vastgesteld op (*vergoedingen invullen*)

--

Huurder is wel omzetbelasting verschuldigd over de servicekosten en over de overige bijkomende kosten"

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

De afzonderlijke vergoedingen worden apart van de huurprijs vermeld, omdat het niet de bedoeling is dat deze bij een aanpassing van de huurprijs worden meegenomen. Bij het niet opteren voor belaste verhuur is uiteraard geen omzetbelasting verschuldigd over de eerste betaling van de huurder als bedoeld in artikel 4.9 van de huurovereenkomst.

Het wel of niet opteren voor met omzetbelasting belaste verhuur is niet van invloed op de omzetbelasting die huurder over de door verhuurder te leveren zaken en diensten moet betalen. De daarmee gemoeide bedragen maken deel uit van de kosten die aan de levering van die zaken en diensten zijn verbonden en komen altijd voor doorberekening aan huurder in aanmerking.

Alleen als partijen bij aanvang van de huurovereenkomst niet (kunnen) opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur (bijvoorbeeld omdat huurder geen BTW-plichtige onderneming is), kunnen de afzonderlijke vergoedingen die huurder aan verhuurder moet voldoen op dat moment worden bepaald en worden overeengekomen. Die vergoedingen zijn verschuldigd omdat verhuurder de omzetbelasting over de stichtingskosten gedurende de herzieningsperiode niet in aftrek kan brengen en/of omdat verhuurder de omzetbelasting over de exploitatiekosten niet in aftrek kan brengen.

Dit is anders als de optie tijdens de duur van de huurovereenkomst vervalt, omdat huurder (gedurende twee achtereenvolgende boekjaren) niet langer voldoet aan het vereiste de onroerende zaak (het gehuurde) te gebruiken voor doeleinden waarvoor volledig of nagenoeg volledig (op een enkele uitzondering na, ten minste 90%) recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van art. 15 van de Wet Omzetbelasting 1968.

In dat geval kan verhuurder bij het sluiten van de overeenkomst de schade slechts inschatten als het gaat om het gemis van de BTW-aftrek over de exploitatiekosten. In artikel 4.7.2 van de huurovereenkomst is de keuze gemaakt om die schade uit te drukken in een percentage van de

huurprijs. Het is niet mogelijk om vooraf een inschatting te maken van de omvang van de aan de belastingdienst te betalen omzetbelasting op de stichtingskosten, die verhuurder eerder gezien de belaste verhuur in vooraftrek mocht nemen. Die schade kan pas na het vervallen van de optie worden vastgesteld, omdat de omvang daarvan afhankelijk is van het aantal jaren dat de herzieningsperiode ten tijde van het vervallen van de optie nog loopt. In het onderhavige ROZ-model huurovereenkomst is de keuze gemaakt om dat bedrag door huurder in termijnen, gelijktijdig met de betaling van de huur, aan verhuurder te laten betalen.

3.9 Levering van zaken en diensten / servicekosten (artikel 5 van de huurovereenkomst).

Met de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bedoeld op wat in de wet en elders veelal als 'servicekosten' wordt aangeduid. Of er servicekosten verschuldigd zijn en voor welke overeengekomen leveringen die voldaan moeten worden, dient bij voorkeur in artikel 5 van de huurovereenkomst tot uitdrukking te komen. De hoogte van de servicekosten is, kort gezegd, gelijk aan de werkelijke kosten die aan de serviceverlening zijn verbonden, verhoogd met een opslag voor administratiekosten. Omdat de werkelijke kosten in de regel niet bij voorbaat bekend zijn, wordt er gewerkt met voorschotbetalingen en verrekening achteraf (artikel 4.6 huurovereenkomst en artikelen 19.1 t/m 19.11 van de algemene bepalingen). Het verdient aanbeveling een servicekostenafrekening betrekking te laten hebben op een periode van 12 maanden (servicekostenperiode) en deze afrekening zo mogelijk binnen een jaar na het verstrijken van een servicekostenperiode aan huurder te verstrekken. Bij de kostentoe rekening van een niet volledig bezet gebouw moet verhuurder er voor waken dat de huurder niet meer toegerekend krijgt dan wanneer het gebouw volledig bezet zou zijn (artikel 19.3, slot, van de algemene bepalingen). Is een gebouw niet volledig bezet, dan is het bijvoorbeeld niet reëel de aanwezige huurders te belasten met de verwarmingskosten die aan het niet bezette deel kunnen worden toegerekend. Het gestelde in artikel 19.8 van de algemene bepalingen biedt verhuurder de mogelijkheid om het servicekostenvoorschot aan te passen aan de te verwachten kosten, al dan niet in samenhang met een aanpassing van het servicepakket zelf. Tot aanpassing van het pakket kan verhuurder alleen overgaan na overleg met huurder, dan wel – indien aanwezig – met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging. Voorbeelden van zaken en diensten die door of vanwege verhuurder geleverd kunnen worden zijn: - een serviceabonnement, het elektriciteitsverbruik, het brandstofverbruik, het waterverbruik, de verbruiksmeting, het vastrecht, de bediening, het verhelpen van storingen of de keuringskosten en dergelijke, een en ander ten behoeve van de:

- lift
- glazenwasinstallatie
- luchtbehandelinginstallatie
- centrale verwarmingsinstallatie
- warmwaterinstallatie
- hydrofoorinstallatie
- zwakstroominstallatie
- noodstroominstallatie
- vuilwaterpompen
- brandmeldinstallatie
- sprinklerinstallatie
- optimaliserings-, signalerings- en bewakingsapparatuur
- huistelefooninstallatie
- belinstallatie
- muziekinstallatie
- vuilcomprimator
- deuropeners
- zonweringinstallatie
- (parkeer)garage-apparatuur (waaronder CO-installatie)
- rolbaan, roltrap
- bliksembeveiligingsinstallatie
- brandblusapparatuur (en de vullingen)
- antenne-installatie (en aanpassings-, aansluit- en abonnementskosten)
- waterontharderinstallatie
- oproepinstallatie
- installatie voor automatische deurmechanismen
- keukeninstallatie

- overige installaties en apparatuur
- levering ten behoeve van eigen gebruik van huurder van water, gas en elektriciteit, daaronder begrepen de kosten van meterhuur
- vegen van schoorsteen en ventilatiekanalen en het schoonmaken van ketels en branders
- materialen, waaronder chemicaliën, ten behoeve van de luchtbehandelinginstallatie
- gemeenschappelijke verlichting, daaronder begrepen de kosten van armaturen, buizen en lampen
- glasverzekering van alle beglazing en kozijnen aan de buitenzijde van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimte
- wassen van ruiten en kozijnen van de algemene/gemeenschappelijke en dienstruimten aan de binnen- en buitenzijde
- vuilafvoer en alles wat daarvoor nodig is (containerhuur, gemeentelijke heffingen)
- onderhoud van tuinen
- schoonhouden van de algemene/gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten, algemene terreinen, parkeerruimten, wegen etc., het sneeuwvrij houden daaronder begrepen
- onderhoud en vervanging van de plantenbakken en van meubilair en stoffering in de algemene/gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten
- huisbewaarder(s), portier(s), bewaker(s), andere functionarissen die diensten verrichten ten behoeve van het gebouw/complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt (inclusief vrij wonen, telefoon e.d.)
- abonnement van handdoekautomaten, zeepautomaten e.d.
- beheer en administratie van leveringen en diensten.

3.10 Bankgarantie en waarborgsom (artikel 7 van de huurovereenkomst).

In artikel 7 van de huurovereenkomst behoeft alleen te worden aangegeven voor welk bedrag een bankgarantie gesteld dan wel een waarborgsom gestort moet worden bij het sluiten van de huurovereenkomst. Dit bedrag moet aansluiten bij de artikelen 26.1 t/m 26.5 van de algemene bepalingen waar de inhoud en de strekking van de garantie dan wel de waarborgsom is geregeld. Daar is ook geregeld in welke gevallen verhuurder aanpassing van de bankgarantie dan wel waarborgsom kan verlangen. Aanbevolen wordt om het bedrag van de bankgarantie dan wel waarborgsom te berekenen over de huurprijs inclusief promotiebijdragen, het servicekostenvoorschot en de overige bijkomende kosten, vermeerderd met omzetbelasting. Het gestelde in artikel 26.1 van de algemene bepalingen gaat ervan uit dat de bankgarantie dan wel waarborgsom bij de ondertekening van de huurovereenkomst aanwezig is. Indien dat niet het geval is, verdient het aanbeveling om als bijzondere bepaling de volgende tekst op te nemen:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

"In afwijking van het gestelde in artikel 26.1 van de algemene bepalingen is op het moment van ondertekenen van deze overeenkomst **[de bankgarantie/waarborgsom]** niet door huurder **[gesteld/gestort]**.

Het door huurder aan verhuurder verschaffen van deze **[bankgarantie/De door huurder aan verhuurder te storten waarborgsom]** is een (opschortende) voorwaarde voor het tot stand komen van deze overeenkomst, waarop uitsluitend verhuurder zich kan beroepen. De **[bankgarantie/waarborgsom]** dient alsnog uiterlijk op (*gewenste datum invullen*) door huurder aan verhuurder te zijn **[verschafft/ gestort]**."

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Als op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wil nemen de bankgarantie niet is afgegeven dan wel de waarborgsom niet is gestort, dan hoeft huurder door verhuurder niet tot het gehuurde te worden toegelaten (artikel 5.4 van de algemene bepalingen).

3.11 Asbest (artikel 12 van de huurovereenkomst en artikel 13.5 van de algemene bepalingen).

Om verhuurder en huurder de gelegenheid te geven bij het aangaan van de huurovereenkomst het onderwerp asbest te bespreken, is in het model voorzien in deze mogelijkheid. Asbest is een hot item. Met name bij panden met een bouwjaar voor 1994 is het nagenoeg onontkoombaar dat partijen op initiatief van verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst het onderwerp asbest aan de orde stellen. In art. 12 van de Huurovereenkomst is hierin voorzien. Overigens zal verhuurder huurder op de hoogte behorende te stellen van de aanwezigheid van asbest als hij met de aanwezigheid daarvan bekend is. Als verhuurder aan huurder geen informatie kan

verstrekken over de aanwezigheid van asbest, behoort het tot de verantwoordelijkheid van verhuurder dat partijen bij de (ver)huuronderhandelingen afspreken of er een onderzoek wordt ingesteld en wie van hen daartoe het initiatief neemt. Ook als partijen overeenkomen dat er geen onderzoek wordt ingesteld, zal er het nodige moeten worden afgesproken en vastgelegd voor het geval er later in het gehuurde toch asbest wordt aangetroffen. Bij de verhuuronderhandelingen behoort eveneens aan de orde te komen of er maatregelen worden getroffen als er –al dan niet na een onderzoek- asbest wordt gevonden en voor wiens rekening die maatregelen zullen zijn. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen de te nemen maatregelen bij aanwezigheid van zogenoemde hechtgebonden asbest en niet-hechtgebonden asbest. Als er niet-hechtgebonden asbest wordt aangetroffen, zal er veelal zondermeer gesaneerd moeten worden, omdat het gehuurde anders niet geschikt is voor het normaal gebruik dat partijen voor ogen staat. In dat geval is er sprake van een gebrek. Bij de aanwezigheid van hechtgebonden asbest zal de saneringsnoodzaak afhangen van de activiteiten die bij normaal gebruik overeenkomstig de bestemming in het gehuurde worden verricht. Ook als er bij een normaal gebruik van het gehuurde bij aanwezigheid van hechtgebonden asbest geen saneringsnoodzaak aanwezig is, moet huurder er alert op zijn dat hij (sanerings)maatregelen moet treffen als hij gaat boren of breken; al is het maar om zoiets als een lamp op te kunnen hangen. Het is raadzaam om in de huurovereenkomst vast te leggen dat de mogelijkheid dat huurder in dat geval bij het boren of breken asbest aantreft, geen gebrek oplevert. Huurder weet immers dat er in het gehuurde asbest aanwezig is en dat de kans bestaat dat dit vrij komt als gaat boren of breken? Hij dient tevoren voldoende voorzorgsmaatregelen te treffen die verspreiding van asbest voorkomen.

Mocht de aanwezigheid van asbest een gebrek opleveren, dan wordt wat betreft de aansprakelijkheid voor de (gevolg)schade die huurder daardoor lijdt, verwezen naar art. 11 van de algemene bepalingen. **3.12 Duurzaamheid/ green lease (artikel 13 van de huurovereenkomst).**

Het onderwerp 'duurzaamheid' wordt steeds belangrijker en ROZ is van mening dat hiervoor de benodigde aandacht in het model moest worden gegeven. Omdat het niet eenvoudig is in een standaard tekst te voorzien en partijen hiermee nog erg verschillend omgaan, is in het model gekozen dit onderwerp te adresseren en te verwijzen naar de doelstelling die partijen (elders) hebben geformuleerd en nog gaan formuleren.

3.13 Bijzondere bepalingen (artikel 10, 11 en 14 van de huurovereenkomst).

Bij de opname van bijzondere bepalingen in artikelen 14 en volgende van de huurovereenkomst kan worden gedacht aan:

- a. van de huurovereenkomst en van de algemene bepalingen afwijkende of aanvullende bepalingen;
- b. overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdiensbaarheden e.d.;
- c. stelposten
- d. een huurbeding;

ad. a. afwijkende of aanvullende bepalingen.

Onder het opschrift 'bijzondere bepalingen' in 14 van de huurovereenkomst kunnen in de eerste plaats de van de voorgedrukte modeltekst afwijkende bepalingen worden opgenomen. Daarnaast kunnen in de 'bijzondere bepalingen' de tussen partijen gemaakte aanvullende afspraken worden vastgelegd.

ad. b. overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdiensbaarheden e.d.

De door de overheid aan de eigenaar/verhuurder en/of gebruiker van een perceel of opstal opgelegde verplichtingen, veelal in de vorm van een kettingbeding of erfdiensbaarheid, houden vaak in dat gedragsregels aan een huurder moeten worden opgelegd. Die regels dienen in de 'bijzondere bepalingen' te worden genoemd.

Hetzelfde geldt voor kettingbedingen, erfdiensbaarheden of andere rechten ten gunste van natuurlijke- en rechtspersonen.

ad. c. stelposten

Indien partijen zijn overeengekomen dat verhuurder aan huurder stelposten ter beschikking stelt, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een pui of voor inrichtingswerkzaamheden, dan is het aan te bevelen de volgende of een soortgelijke clause in de bijzondere bepalingen op te nemen:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1. Huurder is verplicht om, aan hem ter beschikking gestelde stelpostbedragen binnen de door verhuurder gestelde termijn geheel te besteden in overeenstemming met de overeengekomen bestemming van de betreffende stelpost. Verhuurder kan verlangen dat hem vóór de uitbetaling van stelpostbedragen, de betreffende facturen worden overgelegd en dat de uitgevoerde werkzaamheden door verhuurder zijn gecontroleerd. Huurder zal verhuurder factureren tot maximaal het bedrag van een overeengekomen stelpost.

2. Indien de gemaakte kosten de bedoelde stelpost overschrijden, is het meerdere voor rekening van huurder.

3. Bij de uitvoering van de werkzaamheden als in dit artikel bedoelt, zal huurder voldoen aan de ter zake door verhuurder gestelde eisen en hij zal ook de ter zake geldende voorschriften en bepalingen van overheidswege, van nutsbedrijven, brandweer etc. in acht nemen. Huurder draagt zelf zorg voor het verkrijgen van de eventuele benodigde vergunning(en). Huurder vrijwaart verhuurder indien verhuurder ter zake van de in dit artikel bedoelde gestelde eisen en voorschriften wordt aangesproken.

4. a. De door huurder in het kader van vorenbedoelde stelpost aangebrachte zaken zijn en blijven eigendom van verhuurder zonder dat verhuurder enigerlei instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting dienaangaande heeft. Huurder zal deze zaken in overeenstemming met de 'standing' van het complex of gebouw in goede staat van onderhoud houden.

b. Met betrekking tot bedoelde zaken is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

5. Bij het einde van de huur zal tussen partijen geen verrekening plaatsvinden ter zake van de waarde van de in dit artikel bedoelde zaken. De volgens dit artikel aangebrachte zaken dienen bij beëindiging van de huur door huurder in goede staat te worden achtergelaten. Dit in afwijking van het gestelde in 24.4 algemene bepalingen.

6. Huurder is verplicht om de door hem in, aan of op het gehuurde aangebrachte- of nog aan te brengen zaken uit de aan hem ter beschikking gestelde stelpost behoorlijk tegen de gebruikelijke risico's te verzekeren en verzekerd te houden. Op eerste verzoek van verhuurder is huurder verplicht de desbetreffende polis(sen) te tonen. In de polis(sen) dient bedongen te zijn dat de verzekeraar verhuurder informeert bij opzegging of wijziging van genoemde polis(sen).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ad.d. huurbeding

Indien op het gehuurde of op het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een hypothecaire inschrijving rust, kan in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst de volgende bepaling worden opgenomen:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Verhuurder verklaart dat op het gehuurde, of op het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een recht van hypotheek is gevestigd met in de hypotheekakte een huurbeding. Verhuurder zal op eerste verzoek van huurder een door de hypotheekhouder getekende verklaring overhandigen waaruit blijkt, dat de hypotheekhouder aan verhuurder toestemming heeft gegeven voor de verhuur van het gehuurde.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Algemene bepalingen

4.1 Milieu (artikel 7 van algemene bepalingen).

Het gestelde in de artikelen 7.1 t/m 7.3 van de algemene bepalingen is speciaal opgenomen met het oog op bedrijven die werken met of handelen in gevaarlijke stoffen.

4.2 Kosten en schade van verhuurder bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst in geval van surseance van betaling en faillissement van huurder (artikel 25 van de algemene bepalingen).

Op grond van het gestelde in art. 39 Faillissementswet kan in geval van faillissement van huurder zowel de curator als verhuurder de huurovereenkomst tussentijds opzeggen.

In zijn vonnis van 14 januari 2011 (LJN BO 3534) besliste de Hoge Raad; "Voor de vraag of de verhuurder daadwerkelijk recht heeft op vergoeding van de schade die het gevolg is van de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst is relevant op welke wijze de huurovereenkomst is beëindigd: is de huurovereenkomst opgezegd op de voet van artikel 39 Fw of heeft de verhuurder een beroep gedaan op een contractuele ontbindingsclausule in combinatie met een beding dat recht geeft op schadevergoeding? Alleen in het laatste geval kan de verhuurder met succes een beroep doen op een beding tot vergoeding van de geleden schade. Zodra de huurovereenkomst is opgezegd op grond van artikel 39 Fw heeft de verhuurder geen recht op vergoeding van de geleden schade, ook niet indien partijen zulks in de huurovereenkomst zijn overeengekomen."

Dat betekent dat indien verhuurder de verhaalbare schade, bestaande uit de gemiste toekomstige huurpenningen en de overige schade, die hij door de tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst lijdt, als vordering op huurder ter verificatie kan indienen.

Gezien de bovenstaande uitspraak van de Hoge Raad van 14 januari 2011, was er voor de ROZ alle reden om artikel 24 in de algemene bepalingen op te nemen.

Raad voor Onroerende Zaken (ROZ)

@@@2013

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 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012 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/of 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 de vraag of genotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.

2.2 Voor zover verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door huurder conform de overeengekomen bestemming, zal verhuurder zulks aan huurder meedelen.

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

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

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

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

(Overheids)voorschriften en vergunningen

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

4.2 De aan het verkrijgen van de in 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen over de onderhouds, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met 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 in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden

onder meer verstaan meldingen die op grond van het Bouwbesluit 2012 en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) 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

4.5 De aan het verkrijgen van de in 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 12.1 en 12.3 van de algemene bepalingen over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

Gebruik

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

5.2 Verhuurder is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van huurder opgave te doen van in de tweede zin van 5.1 genoemde bestaande beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen.

5.3 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 waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

5.4 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 huuringsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

5.5 Verhuurder heeft het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden 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 dat 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

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, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon.

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

Milieu

7.1 Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor 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.
- c. zonder schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in artikel 1.6 van de huurovereenkomst, verslechtert.

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.

Promotionele activiteiten

8.1 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. Indien er een door verhuurder geaccepteerde winkeliersvereniging of andere door verhuurder geaccepteerde collectiviteit functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw of complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, kan deze een promotieplan bij verhuurder indienen. Verhuurder kan de promotiebijdragen of een gedeelte daarvan ter beschikking aan die vereniging of collectiviteit stellen op basis van een door verhuurder goedgekeurd promotieplan. **8.2** Indien een door verhuurder erkende winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in 8.1 functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw, dan wel complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt of waartoe het gehuurde behoort, zal huurder zich daarbij aansluiten en de eventuele vanwege deze vereniging of collectiviteit voor zijn rekening komende bedragen op eerste verzoek voldoen.

8.3 Ook indien huurder zich niet aansluit of niet aangesloten blijft bij hiervoor genoemde winkeliersvereniging of collectiviteit is huurder te allen tijde de in 8.2 bedoelde bedragen verschuldigd.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

9.1 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.

9.2 Als in het kader van door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten is overeengekomen dat de in 9.1 weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, zal huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren.

9.3 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, parkeergedrag en op het goed functioneren van de eventueel tot het gehuurde behorende installaties.

9.4 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd.

Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

9.5 Het is huurder niet toegestaan:

- a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
- b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

9.6 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.

9.7 Huurder zal het gehuurde in overeenstemming met de aard van het door hem daarin uitgeoefende bedrijf binnen de door de bevoegde instantie vastgestelde openingstijden voor het publiek geopend houden en daarin daadwerkelijk zijn bedrijf uitoefenen:

- indien het gehuurde deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat ten minste gedurende de door verhuurder, na overleg met huurder, te bepalen reguliere openingstijden. Bij aanwezigheid van een winkeliersvereniging stelt verhuurder de reguliere openingstijden vast na overleg met die vereniging. Verhuurder zal daarbij rekening houden met de aard van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. De kosten die zijn verbonden aan eventuele ruimere openingstijden dan de hiervoor bedoelde openingstijden zijn voor rekening van de huurders die van die ruimere openingstijden gebruik (moeten) maken.

- indien het gehuurde geen deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat gedurende de gebruikelijke openingstijden voor vergelijkbare ruimten.

9.8 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.

9.9 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.

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

Schade

10.1 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.

10.2 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

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

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

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

11.4 Het gestelde in 11.3 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 in artikel 2.3 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 10.1 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

12.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de in 12.3 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. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen e.e.a. naar rato.

12.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 12.1, 12.3 en 12.4 bedoelde 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.

12.3 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, goten en afvoeren geldt onverminderd het in 12.4 sub k gestelde, met dien verstande het onderhoud, het herstel alsmede de vernieuwing van de rioleringen, de goten en de afvoeren voor rekening van huurder komen, indien huurder het in 12.4 sub k gestelde niet nakomt.
- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- 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 12.4 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 werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

12.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 12.1 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 12.3 een en ander onverminderd het in 12.4 sub b t/m 12.4 sub k bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel 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, pantryinrichting;
- e. onderhoud, herstel en vernieuwing van kranen van gas, water, elektriciteit alsmede van braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met alles wat daartoe behoort;
- f. voorzieningen ter voorkoming van brand en het onderhoud aan die voorzieningen, tenzij deze voorzieningen benodigd of aanwezig zijn vanwege het gestelde in artikel 4.1 van de algemene bepalingen;
- g. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- h. het periodiek en correctief onderhoud, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen en de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische- en/of waterinstallaties, althans als de inspecties en keuringen samenhangen met, en worden verricht in het kader van, de uitvoering van periodiek en correctief onderhoud.

Deze 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. Wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 19.3 tot en met 19.7 van de algemene bepalingen voor zover mogelijk van toepassing.

- 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.
- j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.
- k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonhouden, het schoonmaken en het ontstoppen van putten, goten en alle aan- en afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

Veranderingen en toevoegingen door huurder

13.1 Zonder toestemming van verhuurder is huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of technische voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen.

13.2 Onder de in 13.1 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Het is huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

13.3 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere in 13.1 bedoelde verandering of toevoeging.

13.4 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in 13.1 heeft huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

13.5 Huurder dient voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in 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.

13.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.

13.7 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.

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

13.9 De door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vervangingsverplichting.

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

13.11 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.

13.12 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.

13.13 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.

13.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

13.15 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.

Onderhoud en renovatie door verhuurder

14.1 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel van het gehuurde en ter vervanging/vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken. Het gestelde 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 verrichten van werkzaamheden aan het gehuurde die nodig zijn in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

14.2 Het in 14.1 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.

14.3 Indien verhuurder ter uitvoering van de in 14.1 bedoelde werkzaamheden installaties of andere voorzieningen tijdelijk buiten bedrijf moet stellen, levert dit geen gebrek op.

14.4 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.

14.5 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden als genoemd in artikelen 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

14.6 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop met vervangende nieuwbouw, toevoegingen aan en veranderingen van het gehuurde. De in 14.1 bedoelde werkzaamheden en het in 14.1 bedoelde onderzoek kunnen niet als renovatiewerkzaamheden worden bestempeld. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in artikelen 7:220 lid 4 en 7:296 Burgerlijk Wetboek.

14.7 In afwijking van het gestelde in artikel 7: 220 lid 3 Burgerlijk Wetboek, wordt een renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien de renovatie drie of meer zelfstandige bedrijfsruimten betreft die een bouwkundige eenheid vormen en indien het voorstel de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van de niet-verhuurde m² verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt. Indien een renovatievoorstel op grond van het bovenstaande vermoed wordt redelijk te zijn, kan een huurder van wie het gehuurde is bij de renovatie is betrokken en die niet met het voorstel heeft ingestemd binnen acht weken na verzending van de schriftelijke kennisgeving daarvan door verhuurder aan huurder, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

14.8 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 van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen. Huurder zal deze werkzaamheden gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Verzoeken/toestemming

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

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

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

Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie huurder/verhuurder

16 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschaprechtelijke structuur, voor zover deze relevant zijn voor de onderhavige 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

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

17.2 Ter uitvoering van het in 17.1 vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde in overleg met huurder te betreden.

17.3 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 diens 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 hem schaadt in de bedrijfsvoering.

Huurprijswijziging

18.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Tenzij het bepaalde in 18.2 van toepassing is, wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

18.2 Indien huurder of verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 18.1, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan bij aangetekend schrijven in kennis.

18.3 Partijen worden geacht over de benoeming van een deskundige, zoals bedoeld in artikel 7:304 Burgerlijk Wetboek, geen overeenstemming te hebben bereikt, indien een partij van de andere partij binnen drie weken na dagtekening van het verzoek om tot nadere huurprijsvaststelling over te gaan, geen opgave heeft ontvangen van een door de andere partij aangewezen deskundige die de benoeming heeft aanvaard. Ook worden partijen geacht over de benoeming van een deskundige geen overeenstemming te hebben bereikt als er binnen zes weken na dagtekening van het verzoek tot nadere huurprijsvaststelling geen aan een ieder van hen bekend gemaakte derde deskundige is benoemd. Bij het ontbreken van overeenstemming tussen partijen over de benoeming van een deskundige kan de meest gerede partij de benoeming van (een) deskundige(n) aan de rechter vragen.

Alleen deze door de rechter benoemde deskundige(n) brengt/brengen dan het advies omtrent de nadere huurprijs uit.

18.4 Indien de huurprijs door partijen in overeenstemming met 18.2 en 18.3 opnieuw is vastgesteld vindt de eerstvolgende indexering van de huurprijs plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, onder toepassing van de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de opnieuw vastgestelde huurprijs, als in 18.2 tot en met 18.3 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 zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de opnieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan.

18.5 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.

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

18.7 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.

Kosten van de levering van zaken en diensten (servicekosten)

19.1 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.

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

19.3 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.

19.4 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.

19.5 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.

19.6 Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het servicekostenjaar tenzij verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan huurder mededelen. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

19.7 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.

19.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem te verwachte kosten.

19.9 Ingeval tot de door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen de levering van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

19.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte, koude en/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 en/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.

19.11 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 en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting

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

- a. De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
- b. De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
- c. Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

20.2 Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in 20.1) te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 20.1 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.

20.3 Het in 20.1. sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

20.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 20.1 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 20.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

20.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.

20.6 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 20.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 20.8, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 20.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar.

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

20.7 Het in 20.1, 20.4 en 20.6 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

20.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in 20.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies.

21.1 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 gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen; 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.

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

Verzekeringen

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

22.2 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.

22.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

23.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

23.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7:224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

23.3 Huurder dient in aanvulling op 23.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren.

23.4. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij verhuurder op enig moment anderszins aangeeft. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

23.5 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.

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

23.7 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.

23.8 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.

23.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Kosten in geval van tussentijdse beëindiging huurovereenkomst

24 Huurder is gehouden om verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij tussen partijen schriftelijk anders is overeengekomen dan wel tenzij er 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, waaronder begrepen de verwarmingskosten, althans indien en voor zover verhuurder gehouden is om deze zaken en diensten na de beëindiging van de huurovereenkomst van derden af te nemen, de kosten van wederverhuur, alle gemaakte en te maken kosten ter incasso van de schade zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

Betalingen

25.1 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 opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.

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

25.3 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete (rente) is niet verschuldigd indien huurder voor de in 25.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij verhuurder heeft ingediend en verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Bankgarantie/Waarborgsom

26.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een bankgarantie afgeven in overeenstemming met 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.

26.2 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 gestelde in 26.1, 26.3 en 26.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

26.3 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.

26.4 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 wel aanvulling van de reeds gestorte waarborgsom.

26.5 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

27.1 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.

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

Niet tijdige beschikbaarheid

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

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

28.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in 28.2 wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.

28.4 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

29.1 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.

29.2 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 overeengekomen bestemming belemmeren.

29.3 Verhuurder zorgt er voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 29.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim

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

30.2 Huurder is in verzuim door het enkel verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling

31 Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 9, 13.3, 25 en 26 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.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

32 Indien huurder een natuurlijke persoon is, kunnen de persoonsgegevens van huurder door verhuurder en de beheerder in een bestand zijn opgenomen/verwerkt of zijn bestemd om daarin te worden opgenomen.

Domicilie

33.1 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.

33.2 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.

33.3 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

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

Beheerder

35 Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich ter zake van alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de in artikel 8.1 van de huurovereenkomst vermelde beheerder verstaan.

Slotbepaling

36 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.

In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.