H U U R O V E R E E N K O M S T

De ondergetekenden:

A.

De gemeente Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door het Hoofd Vergunningen van de Dienst Stadsbeheer, aan wie de burgemeester deze vertegenwoordiging heeft opgedragen bij besluit van 5.1.2.f , kenmerk DSB96014607 E, hierna te noemen **'Verhuurder'**.

B.

BP Nederland V.O.F., gevestigd te Rotterdam, te dezen vertegenwoordigd door haar Directeur, de 5.1.2.e wonende te Den Haag, of haar rechtsopvolger(s), hierna te noemen **'huurder'**.

gezamenlijk ook te noemen: 'partijen',

in aanmerking nemende dat huurder op de hierna te omschrijven locatie voor eigen rekening en risico een motorbrandstofverkooppunt c.a. wenst te (doen) exploiteren.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verhuurder verhuurt aan huurder - die zulks aanvaardt - een perceel onbebouwde grond, ter grootte van ca. 790 m2, ten behoeve van de stichting en exploitatie van een motorbrandstofverkooppunt c.a., gelegen aan de Neherkade nummer 100, op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's Gravenhage, sectie AC, nr(s). 2798, welk perceel onlosmakelijk is verbonden aan een in erfpacht uitgegeven perceel grond, en is aangegeven op de als bijlage aan deze overeenkomst gehechte tekening, een en ander onder de hierna volgende bepalingen.

Artikel 1 Duur van de overeenkomst

1.1. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode vanaf 5.1.2.f 5.1.2.f en eindigt op de expiratiedatum van de bovenbedoelde uitgifte in erfpacht, d.d. 5.1.2.f . In geval de duur van de uitgifte in erfpacht wordt verlengd, zal de huurtermijn zich hieraan conformeren.

1.2. De in artikel 1.1. bedoelde beëindiging vindt plaats middels een aangetekend schrijven en met inachtneming van een termijn van 12 maanden.

Artikel 2 Huurprijs
2.1. de basishuurprijs is vastgesteld op f 5.1.2.b per jaar;

Artikel 3 Betaling

3.1. huurprijs dient te worden voldaan aan de Dienst Stadsbeheer in driemaandelijkse termijnen, telkens bij vooruitbetaling op de eerste betaaldag van de maanden januari, april, juli en oktober, met dien verstande dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschenen termijnen moeten zijn of worden betaald;

5.1.2.e

3.2. kosten wegens inning van de huur zijn voor rekening van de huurder.

Artikel 4 Aanpassing en herziening huurprijs

4.1. de basis-huurprijs zal telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:
$\frac{a}{b}$ x geldende huurprijs, waarin:

a = het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens, geldend voor het jaar, dat twee jaar voorafgaat aan het jaar van de huurprijsaanpassing;
b = het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens, geldend voor het jaar, dat vier jaren voorafgaat aan het jaar van de huurprijsaanpassing;

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

4.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel zal de huurprijs - na redelijk overleg tussen partijen - kunnen worden aangepast, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat, dan wel indien daar aanleiding toe bestaat om reden van de invoering van nieuwe gemeentelijke tarieven voor verkooppunten van motorbrandstoffen.

Artikel 5 Overige lasten en kosten

5.1. Voor rekening van de huurder komen alle lasten en belastingen die mogen worden opgelegd c.q. geheven in verband met het gebruik van het gehuurde.

5.2. Eveneens voor rekening van de huurder komen alle kosten verband houdende met wijzigingen aan de inrichting van het gehuurde. Met name wordt hier gedoeld op kosten als gevolg van het aanbrengen of wijzigen van de bestrating en de kosten als gevolg van het verwijderen of omleggen van kabels en leidingen.

Artikel 6 Staat van het gehuurde

6.1. Het gehuurde wordt aanvaard in de toestand waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt.

6.2. De huurder kan geen aanspraak maken op schadevergoeding of vermindering, kwijtschelding of teruggave van de huurprijs wegens het gehele of gedeeltelijke gemis van het genot van het gehuurde of wegens welke andere oorzaak dan ook behoudens in die gevallen dat de schade of het gemis van het genot direct te wijten is aan opzet of in ernstige mate toerekenbaar tekortkomen van de verhuurder

Artikel 7 Vrijwaring door de huurder

De huurder vrijwaart de verhuurder voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, behoudens indien de schade is te wijten aan een toerekenbare tekortkoming van de verhuurder of van in haar opdracht werkzame personen;

Artikel 8 Verplichtingen van de huurder

8.1. Zonder toestemming van de verhuurder mogen aan het gehuurde geen structurele wijzigingen, verplaatsingen, verwijderingen en/of bijplaatsingen worden aangebracht;

8.2. De eventueel door de Politie Haaglanden in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond door de huurder worden opgevolgd;

8.3. Schade, toegebracht aan eigendommen van de verhuurder, dient de huurder terstond na opgave aan de verhuurder te vergoeden;

8.4. Indien de verhuurder in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakend van het verhuurde, nodig achten, moet de huurder op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken; alle daaruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van de huurder; indien de huurder niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de verhuurder bevoegd één en ander voor rekening van de huurder te doen uitvoeren;

Artikel 9 Verzuim van de huurder

9.1. De huurder zal in verzuim zijn door het enkele feit dat hij een op hem rustende verplichting jegens de gemeente toerekenbaar niet nakomt, dan wel toerekenbaar enige verbodsbepaling overtreedt. Evenzeer zal de huurder in verzuim zijn door het enkel toerekenbaar verlopen van een voor de nakoming van een bepaalde prestatie vastgestelde termijn.

9.2. Partijen verklaren uitdrukkelijk te zijn overeengekomen dat de verhuurder alsdan het recht heeft deze huurovereenkomst, na sommatie door middel van een aangetekend schrijven en zonder dat daartoe gerechtelijke tussenkomst zal zijn vereist te beëindigen, dan wel nakoming op straffe van een dwangsom te vorderen, onverminderd het recht van de verhuurder op vergoeding van door hem geleden of nog te lijden schade, verhoogd met kosten en interessen.

9.3. De huurder verbindt zich aan de verhuurder te vergoeden alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder ook begrepen incassokosten, die voor de verhuurder ontstaan bij niet, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakoming door de huurder van de op hem rustende verplichtingen, die hij ingevolge het aangaan van deze huurovereenkomst op zich heeft genomen.

9.4. Het niet voldoen door de huurder van enig publiekrechtelijk vereiste kan door de verhuurder worden beschouwd als toerekenbaar tekortkomen, op grond waarvan de verhuurder de huurovereenkomst voor ontbonden zal kunnen verklaren overeenkomstig het bepaalde in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 10 Einde huurovereenkomst

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Den Haag,

d.d. 5.1.2.f

De verhuurder,

Hoofd Vergunningen,

5.1.2.e

d.d 5.1.2.f

De huurder,

BP Nederland V.O.F.

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

V01149

H U U R O V E R E E N K O M S T

De gemeente Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door het hoofd van de afdeling Gebruik openbare ruimte van de Dienst Stadsbeheer, aan wie de burgemeester deze vertegenwoordiging heeft opgedragen bij besluit van 5.1.2.f kenmerk DSB94000572,
verhuurt aan
Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V., gevestigd te Rotterdam,
die van de gemeente Den Haag huurt de op de bij deze akte behorende situatietekening nr. 93-1051 met een gele kleur aangegeven oppervlakte gemeentegrond, ter grootte van ongeveer 172 m2, gelegen aan de Professor B.M. Teldersweg, voor het tijdvak van 5.1.2.f tot wederopzegging, tegen een basishuurprijs van 5.1.2.b -- per jaar.

Deze huurprijs dient te worden voldaan aan de Dienst Stadsbeheer in driemaandelijkse termijnen, telkens bij vooruitbetaling op de eerste betaaldag van de maanden januari, april, juli en oktober.

Aan deze verhuring worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. de grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het daarop/in hebben van een autogastank met bijbehorende voorzieningen en een parkeerstrook voor de autogastankwagen;

2. de autogasinstallatie c.a. moet voldoen aan de eisen, welke in de daarop betrekking hebbende wet Milieubeheer zijn gesteld;

3. de autogasinstallatie c.a. en de parkeerstrook moeten vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de directie van de Dienst Stadsbeheer worden onderhouden;

4. zonder toestemming van burgemeester en wethouders mogen aan de autogasinstallatie c.a., de parkeerstrook en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd, noch voorwerpen worden bijgeplaatst;

5. de autogasinstallatie c.a. en de parkeerstrook mogen niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij burgemeester en wethouders hiervoor vergunning hebben verleend;

6. bij het vullen van de tank moet de tankwagen zodanig zijn geplaatst, dat dit geen hinder voor het verkeer oplevert; de eventueel door de politie in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd;

7. schade, die tengevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van de autogasinstallatie c.a. en de parkeerstrook aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden;

8. voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid, behoudens indien de schade is ontstaan door toedoen van de gemeente of van in haar opdracht werkzame personen;

9. grond- en andere lasten, welke wegens de bebouwing van de grond mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden;

10. indien burgemeester en wethouders, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van de autogasinstallatie c.a. en de parkeerstrook, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken; alle daaruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van de huurster;
indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd een en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren;

11. de basis-huurprijs zal telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

$\frac{a}{b}$ x basis-huurprijs, waarin:

a = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

b = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar 1991;

5.1.2.f

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Rotterdam/Den Haag op 5.1.2.f

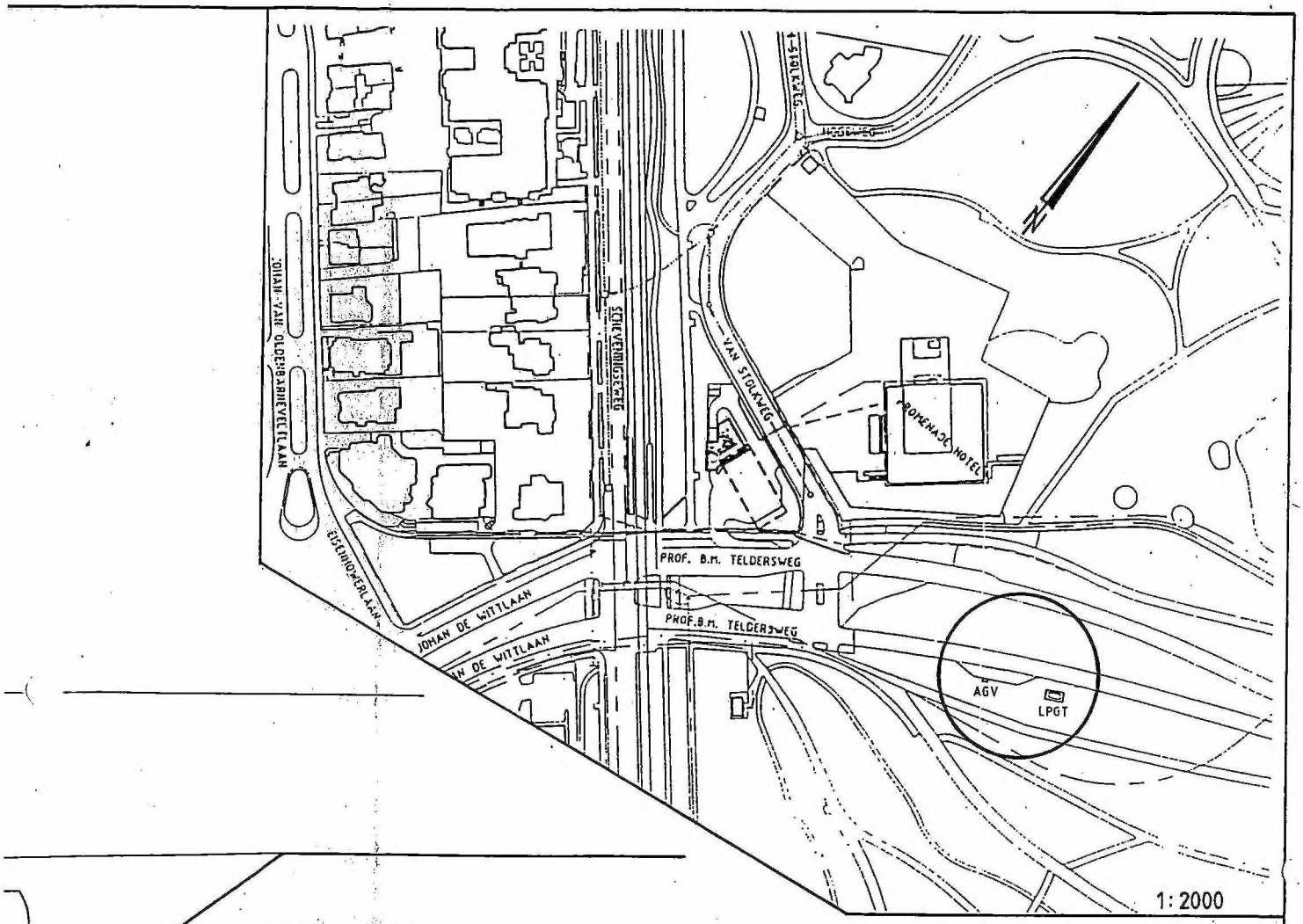
Shell Nederland
Verkoopmaatschappij B.V.

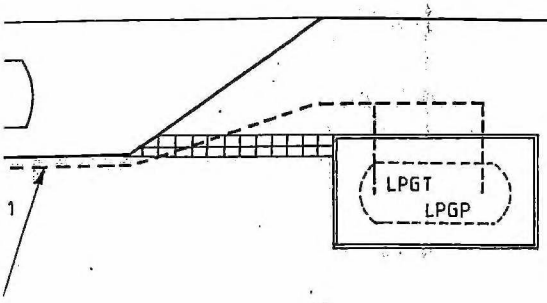
5.1.2.e

5.1.2.e

voor de gemeente Den Haag,
hoofd afdeling
Gebruik openbare ruimte
van de Dienst Stadsbeheer,

5.1.2.e





LF NG TRACÉ

bestek	PROF. B.M. TELDERSWEG		blad E4
dienst	LPG VULSTATION		
gel. d.d. 5.1.2.f	TE VERHUREN GROND		tek.nr. 5.1.2.f
gez. d.d. 5.1.2.e	Gemeente Den Haag	Dienst Stadsbeheer Sector Wegen en Water	schaal 1:2000,1:200

EXEMPLAAR
ONDEN OP

5.1.2.f

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

BP Europe SE - BP Nederland
t.a.v. de 5.1.2.e
Postbus 1131
3000 BC ROTTERDAM

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
CVO/5.1.2.f 572

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen
1

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
huurovereenkomst benzinestation
Statenlaan 158 (V01149) te Den Haag

Geachte 5.1.2.e

Onlangs ontving ik in tweevoud de door de heren 5.1.2.e en 5.1.2.e namens BP Europe SE - BP Nederland geparafeerde en ondertekende huurovereenkomst voor het perceel onbebouwde grond Statenlaan 158 te Den Haag.

Hierbij zend ik u een exemplaar van de bovenvermelde huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Conform artikel 14.1 en 14.2 van de huurovereenkomst dient u binnen twee maanden na ondertekening van voornoemde huurovereenkomst een huurafhankelijk recht van opstal te doen vestigen ten behoeve waarvan u een notaris dient te selecteren. Ik verzoek u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na dagtekening van deze brief, 5.1.2.e (e-mail: 5.1.2.e @denhaag.nl) van de Centrale Vastgoedorganisatie te laten weten welke notaris u hebt geselecteerd en om ruim binnen voornoemde termijn van twee maanden een concept van de vestigingsakte ter goedkeuring aan 5.1.2.e te zenden. Voor de goede orde treft u hieronder ten behoeve van de notaris de tekst voor de comparitie van de gemeente Den Haag aan, te weten:

< (personalia gemachtigde) te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage) zetelend te 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudende aan het Spui 70 (postcode 2511 BT), daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht, hierna genoemd: "de Gemeente"; >

Hoogachtend,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,

5.1.2.e

Inlichtingen bij
5.1.2.e 5.1.2.e

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e @denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank : 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e

1/5.1.2.e

Afdruk aan:

- 3x CVDH/RC: contractbeheer (PM), C-VIS (V01149) en 5.1.2.e ;
- 1x CVDH/FIN: 5.1.2.e ;
- 2x CVDH/VPM: 5.1.2.e en 5.1.2.e

CHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE STATENLAAN 158 - V01149

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5.1.2.f kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2. BP Europa SE - BP Nederland, branch van BP Europa SE, statutair gevestigd te Hamburg Duitsland en mede kantoorhoudend aan de Rivium Boulevard 301, 2909 LK Capelle aan de IJssel (postbus 1131, 3000 BC, Rotterdam), ingeschreven in het KVK handelsregister onder nummer 24489071, hierna te noemen '**huurder**', vertegenwoordigd door de heren 5.1.2.e en 5.1.2.e

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond aan de Statenlaan 158 maakt onderdeel uit van het (een gedeelte) kadastrale perceel bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AK nr. 6050 te Den Haag, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlage 1;
- dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met ingangsdatum 5.1.2.f van toepassing is op de Statenlaan 158 locatie, en de onderliggende huurovereenkomst per 5.1.2.f de huurovereenkomst uit 5.1.2.f vervangt;
- dat verhuurder de uitrol van CNG-vulpunten (en mogelijk andere brandstoffen) in de regio Haaglanden stimuleert, en daardoor huurder juridisch in staat stelt om een CNG-vulpunt of ander product toe te voegen aan de locatie;
- dat de gehuurde locatie bestemd is voor de verkoop voor motorbrandstoffen via het hierop gevestigde tankstation, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- dat huurder de mogelijkheid heeft gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het Tankstation om te bouwen van een bemande naar een onbemande formule en vice versa tegen de voorwaarden opgenomen in de artikelen 3.9 en 5.5;
- dat het stichten en onderhouden van eventuele opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt c.q. is geschied;
- dat de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan de Statenlaan 158, gedeeltelijk deel uitmakend van het kadastrale perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nr. 6050 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het Gehuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.

1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het Gehuurde of het Tankstation tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst opnieuw geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te geven. Deze toestemming zal door verhuurder slechts worden verleend indien naar het redelijk oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze huurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden, waaronder mede zijn begrepen voorwaarden tot het overleggen van stukken en bescheiden waaruit afdoende blijkt dat aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan. Verhuurder zal te allen tijde meewerken bij onderverhuur door huurder aan een derde(n) die motorbrandstoffen (zoals bijv. CNG-aardgas, elektrische oplaadpunten) verstrekt via het Gehuurde.
1.6 Indien de exploitatie wordt overgedragen/overgenomen aan/door een andere partij, zal huurder verhuurder schriftelijk informeren over de partij die het Gehuurde zal exploiteren, onder opgave van naam, adres, woonplaats en telefoonnummers. Indien de exploitatie wordt overgenomen door een andere partij zal huurder verhuurder daarover binnen 10 werkdagen informeren.
1.7 Het is huurder, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, niet toegestaan het Gehuurde of gedeelten daarvan aan derden onder te verhuren of in gebruik te geven, anders dan het in exploitatie geven van (een gedeelte van) het Tankstation zoals bedoeld in artikel 1.5.
1.8 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit, anders dan als bedoeld in artikel 1.5, aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.
1.9 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.
1.10 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.9 wordt verwezen, zijn van toepassing indien en voor zover deze algemene bepalingen geen verzwaring voor de huurder inhouden ten opzichte van de tekst van de huurovereenkomst.

Duur, verlenging en opzegging
2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f
2.2 Na het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f, derhalve tot en met 5.1.2.f Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f
2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.1.2.f of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
2.5. Huurder is gerechtigd tot beëindiging van deze huurovereenkomst per 1 januari 5.1.2.f, alsmede per 1 januari 5.1.2.f mits huurder verhuurder per aangetekende brief uiterlijk per 1 januari 5.1.2.f dan wel per 1 januari 5.1.2.f hierover informeert.

Huurprijs, huurprijsaanpassing
5.1.2.f

3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat

betreffende kalenderjaar van kracht is
5.1.2.f

3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op eerste schriftelijk verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA), welke verklaring alsdan uiterlijk steeds per 31 maart zal zijn verstrekt.
3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.
3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 30 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10a, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.
3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari, voor het eerst per 5.1.2.f van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. Wordt publicatie van de onderhavige reeks door het CBS gestaakt dan zal in gezamenlijk overleg een vergelijkbare indexeringsmaatstaf worden vastgesteld, eventueel na consultatie van het CBS.
3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule en vice versa, vindt met ingang van de datum van openstelling van het (on)bemande tankstation na ombouw een herberekening van de huur plaats conform het collegebesluit 'herziening grondhuurovereenkomsten benzinestationlocaties' opgenomen als bijlage bij deze huurovereenkomst.

Betaling,
4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.
4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd, te betalen in euro's binnen 30 dagen na ontvangst van de huurnota over de desbetreffende periode.
4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs per 5.1.2.f :
- de huurprijs / huurcomponent A € 5.1.2.b
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)

totaal € 5.1.2.b
zegge: 5.1.2.b

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10a Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

5.1.2.e

Het Tankstation

5.1 De op het Tankstation aan te brengen nieuwe merkreclame dient te zijn beperkt tot de bedrijfseigen (al dan niet inwendig verlichte) merknaam en bijbehorend logo alsmede die van formules en/of concepten die in de bedrijfsvoering van het Tankstation feitelijk worden gebruikt, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke algemeen gangbare vormen en formaten. Andere reclame is niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Alle nieuwe reclame-uitingen, inclusief de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') dienen op het Gehuurde te worden geplaatst en te voldoen aan het gemeentelijke reclamebeleid.

5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.

5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen zijn toegestaan behoudens die zaken die wettelijk niet ter verkoop mogen worden aangeboden via tankstations. en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.

5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de eventueel daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation is toegestaan tenzij in de vergunningen beperkingen hiervoor zijn opgenomen. en een strook van 2 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.

5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een onbemande naar een bemande formule en vice versa. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw binnen 6 maanden na de omzetting door huurder te worden geamoveerd, tenzij redelijke belangen van huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

Leveringen

6 NVT

Milieuhygiënische staat

7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder bij het aangaan van deze Huurovereenkomst opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevindt.

7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is geen onderzoek uitgevoerd.

7.3 Huurder stelt uiterlijk zes maanden voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage ('eindsituatie rapport'), gebaseerd op een onafhankelijk onderzoek, in opdracht van huurder uitgevoerd door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau, betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond.

7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de bodem verontreinigd blijkt als gevolg van de exploitatie door huurder van het Tankstation, de grond behorende tot het Gehuurde direct na het eindigen van de huurovereenkomst laten saneren. Gedurende de periode waarin het Gehuurde niet geschikt zal zijn voor verhuur wegens uitvoering van saneringswerkzaamheden, zal huurder de huur (pro rata temporis) blijven betalen.

7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook, tenzij de oorzaak van dergelijke schade toerekenbaar is aan de verhuurder.

7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 Alle bestaande en toekomstige zakelijke lasten, belastingen, waaronder het gebruikersgedeelte WOZ, heffingen of contributies alsmede de verhogingen daarvan die uit welke hoofde dan ook en al dan niet van gemeentewege over het Gehuurde worden geheven, komen voor rekening van huurder.
8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen mits Huurder de betreffende aanslag of factuur ontvangt uiterlijk 30 dagen voor de uiterste betaaldatum. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

Gebruiksbepalingen
9.1 Verhuurder heeft in ieder geval ten behoeve van de uitvoering van haar gemeentelijke taken het recht na overleg met de huurder, aan, in of op de grond palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen aan te brengen indien zij dit nodig acht. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal rekening gehouden worden met de bestaande situaties en het veiligheidsbeleid van huurder. Verhuurder zal daarbij haar belang of van derden afwegen tegen de belangen van de huurder ten aanzien van zijn bedrijfsvoering.
9.2 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
9.3 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan - mits redelijk en proportioneel - aanwijzingen geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een redelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Oplevering bij beëindiging
5.1.2.f

5.1.2.f

Huurafhankelijk recht van opstal

14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.

14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. 5.1.2.e kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.

14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.

14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.

14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.

14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.

14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.

14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.

14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt. Tenzij het recht van opstal wordt verlengd of anderszins anders wordt

overeengekomen, heeft huurder bij einde van het recht van opstal jegens de gemeente de verplichting de opstallen inclusief fundering met alle toebehoren weg te nemen en de ondergrond in geëgaliseerde staat op te leveren.
14.10 Bij het eindigen van het recht van opstal is ieder recht op vergoeding van de waarde van de opstallen aan huurder door de verhuurder uitgesloten, uitgezonderd de opstallen die op schriftelijk verzoek van verhuurder zijn achtergelaten.
14.11 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstalrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een product aanbiedt in de vorm van bijvoorbeeld CNG-aardgas of elektrische laadpunten. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

5.1.2.f

Overige bepalingen

16.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde en het Tankstation inclusief de daarbij behorende bestratingen, perken en plantsoenen in een goede en representatieve staat van onderhoud te houden. Huurder is jegens verhuurder en jegens derden aansprakelijk voor schade als gevolg van het feit dat het Gehuurde en het Tankstation inclusief de daarbij behorende bestratingen, perken en plantsoenen niet voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.

16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.

16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.

16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.

16.5 Huurder is verplicht om verhuurder of zijn gemachtigden ter controle op de naleving van de bepalingen van de huurovereenkomst na een daartoe strekkend verzoek te allen tijde ongeclausuleerd toegang te verlenen tot het Gehuurde en/of het Tankstation, mits de verhuurder op deugdelijke wijze zich kan legitimeren en zich houdt aan de veiligheidsvoorschriften van huurder. Voor zover het Tankstation door een derde wordt geëxploiteerd staat huurder er jegens verhuurder voor in dat deze verplichting door zijn exploitant zal worden nagekomen.

16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld wegmarkeringen en verkeersborden, komen voor rekening van huurder. Voor zover hiervoor aanpassingen aan de openbare weg noodzakelijk zijn worden deze door verhuurder op kosten van huurder uitgevoerd tenzij in gezamenlijk overleg anders wordt besloten. Artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.

16.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve van het op het Tankstation werkzame personeel en/of door klanten van het Tankstation. Het stallen van aanhangwagens ten behoeve van de verhuur op het Tankstation is slechts toegestaan binnen de vakken zoals deze dienen te zijn aangegeven op de bij de omgevingsvergunning behorende ontwerptekeningen.

Geschillen en domiciliekeuze

17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.

17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan BP Europa SE - BP Nederland, 5.1.2.e 2909 LK, Capelle aan de IJssel (postbus 1131, 3000 BC, Rotterdam), dan wel het adres zoals opgenomen in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

17.3 5.1.2.e mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst worden gericht aan de Centrale Vastgoedorganisatie gemeente Den Haag, postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud,

Plaats: Den Haag

Datum: 5.1.2.f

Verhuurder,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

5.1.2.e

Plaats: Capelle a/d Yssel

Datum: 5.1.2.f

Huurder,
BP Europa SE - BP Nederland

5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen
- WOZ taxatie motorbrandstoffenverkooppunt Statenlaan 158
- herziening grondhuurovereenkomsten benzinestationlocaties

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1. Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

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

Gebrek
3. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

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

Deskundigheid
5. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 4 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

Gebruik
6.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het 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. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
6.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Als in het kader van door of vanwege

verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
6.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
6.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
6.5 Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en zal verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.
6.6 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
6.7.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.
6.7.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.
6.7.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Milieu
6.8.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.
Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.
6.8.2 Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.
6.8.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

Afvalstoffen/chemisch afval
6.9 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.

Appartementsrecht
6.10.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.
6.10.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
6.10.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 6.10.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde
6.11.1 Het is huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;
b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;
c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
6.11.2.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.
6.11.2.2 Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.
6.11.2.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
6.11.2.4 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.
6.11.2.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
6.11.2.6 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
6.11.2.7 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.
6.11.2.8 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.
6.11.2.9 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
6.11.3 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 mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.
6.11.4 Met betrekking tot de in 6.11.2.1 en 6.11.2.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.
6.11.5 Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.
6.11.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door

of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.
6.11.7 Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Verzoeken/toestemming
6.12.1 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.
6.12.2 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.
6.12.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Boetebepaling
7. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 5.1.2.b per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Onderhuur
8.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.
8.2 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.

Huurprijswijziging
9.1 Een in 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 (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
9.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
9.3 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.
9.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Einde huurovereenkomst of gebruik

5.1.2.f



5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Schade en aansprakelijkheid

11.1 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 11.6 voordoet of dreigt voor te doen.

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

11.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 13.1, 13.4 en 13.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

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

11.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

11.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

11.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

11.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

11.9 Het gestelde 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

Bankgarantie

12.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. 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.

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

12.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 12.1 en 12.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.

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

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

12.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 5.1.2.b per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

13.3 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, buitengevels;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;

d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d 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.

13.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 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 13.3 een en ander onverminderd het hier verder 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, sanitair;

e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;

f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;

g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.

h. al dan niet van overheidswege 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; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 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 schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

13.5 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.

13.6 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

13.7 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

13.8 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid.
13.9 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.
13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Aanpassingen door of vanwege verhuurder
14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit-maakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
14.2 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van het niet-verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
14.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
14.4 Het gestelde in artikel 7: 220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.
14.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, 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.

Toegang verhuurder
15.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde 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.
15.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden.
In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
15.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Kosten van leveringen en diensten
16.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

16.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.
16.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.
16.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
16.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.
16.7 Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.
16.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 16.7.
16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.
16.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
16.11 Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

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

Betalingen
18.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van

huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
18.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van 5.1.2.b , per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting
19.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.
19.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.
19.3. a Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.4 Het in 19.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
19.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, stelt huurder de verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
19.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 19.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

19.8 Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.
20.1 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 zogenaamde 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, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. rioolrecht;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- terzake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 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.
20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

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

Niet tijdige beschikbaarheid
22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.
22.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

22.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

23. Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

24.1 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.
24.2 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.
24.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten

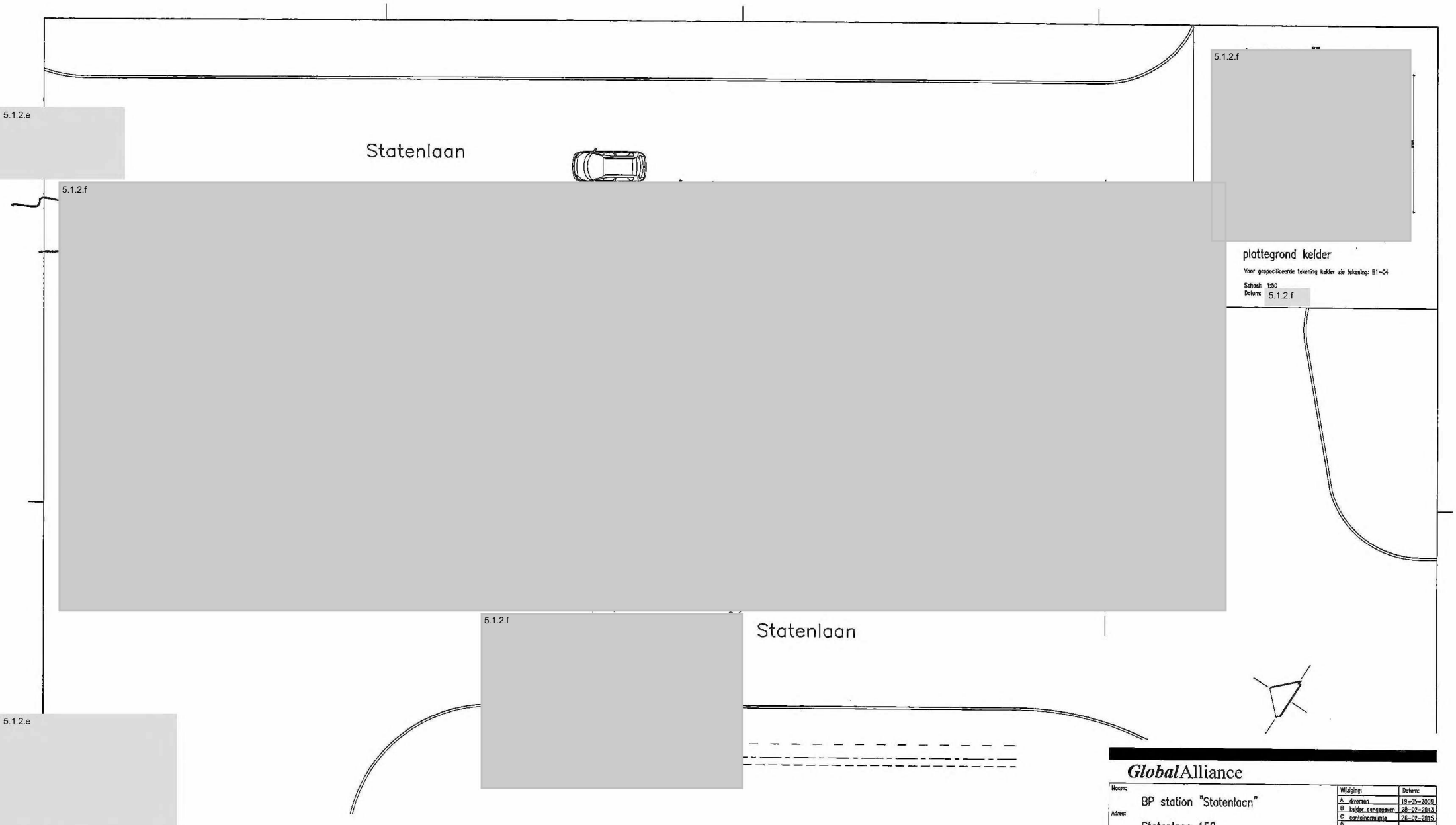
25. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Beheerder

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

Slotbepaling

27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.
In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.



- Tankspecificatie: 5.1.2.f
- Leidingenspecificatie: 5.1.2.f

RENVOOI

POMPEN / ELEKTROMOTOREN	AANTAL	VERM(kW)	TOTAAL
5.1.2.f	4	1.0	4.00
	4	1.0	4.00
	4	1.0	4.00
	4	1.0	4.00
	4	1.0	4.00
	2	1.0	2.00
	1	0.75	0.75
			17.45
Totaal			40.20kW

TANKS	INHOUD (ltr)	CAPACITEIT
5.1.2.f	40.000	
	20.000	
	20.000	
	30.000	
Totaal	110.000	
APSCHEIDERS		
5.1.2.f	650	3 ltr/sec
Totaal	650	3 ltr/sec

DIVERSEN: 5.1.2.f

PEILMATEN: (....) Alle hoogte t.o.v. peil 0.00 = bovenkant afgew. vloer verkoopgebouw

LIJN DEFINITIE:
- Riool schoonwater (PVC) kl. 34
- Riool vuilwater (HPE)

AFKORTINGEN:
- pp = peilput
- os = ontstoppingsstuk
- sk = straatkolk
- tk = trottoirkolk
- lm = lichtmast

GlobalAlliance

Naam: BP station "Statenlaan"

Adres: Statenlaan 158
2582 GX Den Haag

Betreft: Terreinindeling

Wijziging:	Datum:
A diversen	19-05-2008
B kelder aangegeven	28-02-2013
C containernimte	26-02-2015
D	
E	
F	
G	
H	
J	
K	
L	

Schaal: 1:100 | Formaat: A1

Datum: 5.1.2.f | Getekend: JvdK/GdB | R-nummer: R46688 | Tekeningnummer: B2-05

bp 5.1.2.e

bp and BP working together in an unincorporated relationship to deliver retail site services around the globe

Rotterdam The Netherlands, Tel: 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
BSD[redacted].253
RIS 271301

HERZIENING GRONDHUUROVEREENKOMSTEN BENZINESTATIONLOCATIES

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

overwegende dat:
- de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag (CVDH) onder meer tot taak heeft het professioneel beheren van vastgoed en gronden in eigendom van de gemeente, waarvan het actualiseren van bestaande en/of verouderde huurovereenkomsten bij afloop van de contracttermijn met inachtneming van de opzegtermijn een onderdeel is;
- de meeste grondhuurovereenkomsten van benzinestationlocaties inmiddels voor onbepaalde tijd lopen, en dateren van eind jaren '70 en begin jaren '80;
- de grondhuurovereenkomsten juridisch en met betrekking tot tarifering geactualiseerd dienen te worden;
- voor deze actualisatie een nieuwe standaard grondhuurovereenkomst voor benzinestationlocaties is ontwikkeld met bijbehorende tariferingsmethodiek;
- in de Nota Vastgoed [redacted] (RIS269126_140211) is bepaald dat voor vastgoed waarvoor geen maatschappelijke doelstellingen zijn geformuleerd marktconforme huurprijzen worden gehanteerd.

Besluit:

I. In te stemmen met de herziening van aflopende grondhuurovereenkomsten en grondhuurovereenkomsten voor onbepaalde tijd welke betrekking hebben op niet in erfpacht uitgegeven benzinestationlocaties.

II. In te stemmen met de vaststelling van een standaard huurtarief voor benzinestationlocaties op basis van de REN-methodiek van de WOZ, waarbij een vaste component aan huur van toepassing is van [redacted] over de objectieve locatiewaarde voor bemande tankstations en [redacted] over de objectieve locatiewaarde voor onbemande tankstations, en boven op de vaste component aanvullend een omzetgerelateerde component van toepassing is van € [redacted] per liter, afhankelijk van de per kalenderjaar op het station omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen (exclusief omzet milieubevorderende en luchtkwaliteitverbeterende energievormen).

III. In te stemmen met het in nieuwe en te herziene grondhuurovereenkomsten opnemen van een bepaling op grond waarvan de huurder gehouden wordt medewerking te verlenen aan het aanbieden van milieubevorderende en luchtkwaliteitverbeterende energievormen ter uitvoering van het Regionaal Convenant rijden op groengas in Haaglanden.

Den Haag, [redacted]

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de locoburgemeester,

[redacted] Marnix Norder

[redacted]
Postadres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl
Telefoon: 14070
[redacted]



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V.
t.a.v. de 5.1.2.e
Weena 70
3012 CM ROTTERDAM

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
CVO/5.1.2.f.323

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mailadres
5.1.2.e@denhaag.nl

Aantal bijlagen
1

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
huurovereenkomst benzinestation
Benoordenhoutseweg 280 (V01131) te Den Haag

Geachte 5.1.2.e

Bij brief d.d. 5.1.2.f kenmerk NL1357, ontving ik van CBRE B.V. in tweevoud de door u namens Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V. geparafeerde en ondertekende huurovereenkomst voor het perceel onbebouwde grond Benoordenhoutseweg 280 te Den Haag.

Hierbij zend ik u een exemplaar van de bovenvermelde huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Conform artikel 14.1 en 14.2 van de huurovereenkomst dient u binnen twee maanden na ondertekening van voornoemde huurovereenkomst een huurafhankelijk recht van opstal te doen vestigen ten behoeve waarvan u een notaris dient te selecteren. Ik verzoek u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na dagtekening van deze brief, 5.1.2.e (e-mail: 5.1.2.e@denhaag.nl) van de Centrale Vastgoedorganisatie te laten weten welke notaris u hebt geselecteerd en om ruim binnen voornoemde termijn van twee maanden een concept van de vestigingsakte ter goedkeuring aan 5.1.2.e te zenden.

Voor de goede orde treft u hieronder ten behoeve van de notaris de tekst voor de comparitie in de akte van vestiging van het huurafhankelijk recht van opstal zijdens de gemeente Den Haag aan, te weten:
< (personalia gemachtigde) te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage) zetelend te 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudende aan het Spui 70 (postcode 2511 BT), daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht, hierna genoemd: "de Gemeente";>

Hoogachtend,

5.1.2.e

5.1.2.e

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e@denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e / 5.1.2.e

Afdruk aan:

- 3x CVDH/RC: contractbeheer, C-VIS (V01154) en 5.1.2.e
- 1x CVDH/FIN: 5.1.2.e met de mededeling dat Shell niet werkt met automatische incasso;
- 2x CVDH/VPM. 5.1.2.e en 5.1.2.e ;
- 1x (zonder huurovereenkomst) naar: CBRE B.V., t.a.v. 5.1.2.e , PO Box 7971, 1008 AD AMSTERDAM.

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE BENOORDENHOUTSEWEG 280 - V01131

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5.1.2.f kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: **"Gemeente"** of **"verhuurder"**;

EN

2. Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudend aan het Weena 70, 3012 CM, ingeschreven in het KVK handelsregister onder nummer 24112907, vertegenwoordigd door de 5.1.2.e 5.1.2.e hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca. 554 m² gelegen aan de Benoordenhoutseweg 280 en betreft een gedeelte van de kadastrale percelen bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nrs. 4450 en 5176 te Den Haag, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlagen;
- dat een huurovereenkomst met ingangsdatum 5.1.2.f van toepassing is op de Benoordenhoutseweg 280 locatie, met overeenkomstnr. 5627, en de onderliggende huurovereenkomst de huurovereenkomst uit 5.1.2.f per 5.1.2.f vervangt;
- dat verhuurder de uitrol van luchtkwaliteit verbeterende brandstoffen in de regio Haaglanden stimuleert, en daardoor huurder juridisch in staat stelt om een luchtkwaliteit verbeterend product toe te voegen aan de locatie;dat de Gehuurde locatie, hierna aan te duiden als 'het Gehuurde', bestemd is als verkoop voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig een tankstation aanwezig moet zijn, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- dat er per afsluiten van deze overeenkomst sprake is van een onbemand tankstation in de vorm van een Shell Express;
- dat het stichten en onderhouden van eventuele opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- dat de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan de Benoordenhoutseweg 280, deel uitmakend van 2 kadastrale percelen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, nrs. 4450 en 5176 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het Gehuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.

1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.2, 5.3 en 5.4, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Huurder heeft het recht om het Gehuurde, geheel of gedeeltelijk, in exploitatie te geven c.q. onder te verhuren aan derden. Huurder zal bij onderverhuur verantwoordelijk zijn voor het nakomen van de huurverplichtingen jegens Verhuurder. Huurder staat ervoor in dat de onderhuurder het Gehuurde zal ontruimen op het moment dat Huurder daartoe verplicht is. Het is huurder, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, niet toegestaan het Gehuurde of gedeelten daarvan aan derden onder te verhuren of in gebruik te geven. Verhuurder zal te allen tijde meewerken bij onderverhuur door huurder aan een derde(n) die luchtkwaliteit verbeterende motorbrandstoffen verstreket via het Gehuurde.
1.6 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit, anders dan als bedoeld in artikel 1.5, aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.
1.8 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.
1.9 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.8 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.
1.10 Buiten toepassing Algemene Bepalingen. Van de in artikel 1.8 genoemde Algemene Bepalingen zijn op onderhavige huurovereenkomst de navolgende artikelen niet van toepassing:

- Artikel 6.5 en 6.8.1 t/m 6.8.3, 6.10.1 t/m 6.10.3, 6.11.1 sub c., 6.11.2 en 6.11.3 en 6.11.5 t/m 6.11.7
- Artikel 8.1 en 8.2
- Artikel 12
- Artikel 13.1 t/m 13.4, 13.8 en 13.10
- Artikel 14.2 t/m 14.5
- Artikel 16
- Artikel 19
- Artikel 24

Duur, verlenging en opzegging
2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f
2.2 Na het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f, derhalve tot en met 5.1.2.f. Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f
2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.1.2.f of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, huurprijsaanpassing
3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.
3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze huurcomponent wordt iedere 5.1.2.f, voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.1.2.b van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), danwel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente Den Haag zal worden gehanteerd.
3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.
3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de per kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt

niet geheven over de eventueel omgezette hoeveelheid CNG-aardgas (bio-gas) en/of electrische laadpunten.
3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 3 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 1 april van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).
3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 30 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10a, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.
3.7 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari, voor het eerst per 5.1.2.f, van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. Wordt publicatie van de onderhavige reeks door het CBS gestaakt dan zal in gezamenlijk overleg een vergelijkbare indexeringsmaatstaf worden vastgesteld, eventueel na consultatie van het CBS.
3.8 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.4, wordt omgebouwd van een onbemande naar een bemande formule en vice versa, vindt met ingang van de datum van openstelling van het bemande tankstation na ombouw een herberekening van de huurprijs plaats.

Betaling, (omzet)belasting e.d.
4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.
4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
De huurder is naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs per 5.1.2.f

- de huurprijs / huurcomponent A	€ 5.1.2.b
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)	
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.3 indien geen omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen	NVT
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	NVT
totaal	€ 5.1.2.b

zegge: 5.1.2.b

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b Dit bedrag is zonder omzetbelasting.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10a Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

Het Tankstation
5.1 De op het Tankstation aan te brengen merkreclame dient te zijn beperkt tot de bedrijfseigen (al dan niet inwendig verlichte) merknaam en bijbehorend logo alsmede die van formules en/of concepten die in de bedrijfsvoering van het Tankstation feitelijk worden gebruikt, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke algemeen gangbare vormen en formaten. Andere reclame is niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Alle reclame-uitingen, inclusief de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') dienen op het Gehuurde te worden geplaatst.
5.2 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
5.3 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de eventueel daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.
5.4 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een onbemande naar een bemande formule en vice versa. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw binnen 6 maanden na de omzetting door huurder te worden geamoveerd, tenzij zwaarwegende belangen van huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

Leveringen
6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
- NVT

Milieuhygiënische staat
7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevindt.
7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is geen onderzoek uitgevoerd. Als indicatie voor de 'nulsituatie' geldt het onderzoeksrapport (684/OE95/1100/10819/MS) van Heidemij Advies BV met de resultaten van de bodemsanering uitgevoerd eind 5.1.2.f in opdracht van Shell.
7.3 Huurder stelt uiterlijk zes maanden voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage ('eindsituatie rapport'), gebaseerd op een onafhankelijk onderzoek, in opdracht van huurder uitgevoerd door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau , betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond gerelateerd aan de activiteiten van het tankstation. Huurder en Verhuurder stemmen in met het feit dat het eindsituatie rapport wordt geacht de milieuhygiënische situatie van de bodem vast te leggen ten tijde van de beëindigingsdatum van de huurovereenkomst.
7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de bodem verontreinigd blijkt als gevolg van de exploitatie door huurder van het Tankstation, de grond behorende tot het Gehuurde voor het eindigen van de huurovereenkomst laten saneren in relatie tot de situatie zoals die er was ten tijde van de 'nulsituatie' opgenomen in artikel 7.2.
7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.

7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 Alle bestaande en toekomstige zakelijke lasten, belastingen, waaronder het eigenaarsgedeelte WOZ, heffingen of contributies alsmede de verhogingen daarvan die uit welke hoofde dan ook en al dan niet van gemeentewege over het Gehuurde worden geheven, komen voor rekening van huurder.
8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

Gebruiksbepalingen
9.1 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
9.2 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

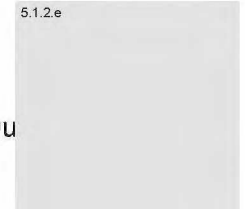
Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan aanwijzingen geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Oplevering bij beëindiging
5.1.2.f



5.1.2.e



5.1.2.f

Aansprakelijkheid

13.1 Verhuurder kan uit generlei hoofde door huurder en/of de exploitant(en) van het Tankstation en/of derden aansprakelijk worden gehouden voor vorderingen of aanspraken tot vergoeding van schade van welke aard of omvang dan ook (schade door bodemverontreiniging daaronder begrepen) en die direct of indirect in verband staan met of een gevolg zijn van de exploitatie van het Tankstation of anderszins het gebruik van het Gehuurde. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken ter zake, inclusief aanspraken door derden in verband met vanaf het Gehuurde migrerende brandstof gerelateerde bodemverontreiniging (grond en/of grondwater).

13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van deze schade verantwoordelijk is. Verhuurder is gerechtigd om deze schades op kosten van huurder te herstellen. Deze kosten dienen door huurder te worden voldaan binnen 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.

13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.

13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

Huurafhankelijk recht van opstal

14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.

14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.

14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.

14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.

14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.

14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.

14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.

14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.

14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk en geen enkele wijze beperkt.

5.1.2.e

5.1.2.e

14.10 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstalrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een luchtverbeterend product aanbiedt in de vorm van bijvoorbeeld CNG-aardgas of electrische laadpunten. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

5.1.2.f

Overige bepalingen

16.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde en het Tankstation inclusief de daarbij behorende bestratingen, perken en plantsoenen in een goede en representatieve staat van onderhoud te houden. Huurder is jegens verhuurder en jegens derden aansprakelijk voor schade als gevolg van het feit dat het Gehuurde en het Tankstation inclusief de daarbij behorende bestratingen, perken en plantsoenen niet voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.

5.1.2.e

5.1.2.e

paraaf verhuurder:

16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
16.5 Huurder is verplicht om verhuurder of zijn gemachtigden ter controle op de naleving van de bepalingen van de huurovereenkomst na een daartoe strekkend verzoek te allen tijde ongeclausuleerd toegang te verlenen tot het Gehuurde en/of het Tankstation. Voor zover het Tankstation door een derde wordt geëxploiteerd staat huurder er jegens verhuurder voor in dat deze verplichting door zijn exploitant zal worden nagekomen.
16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld wegmarkeringen en verkeersborden, komen voor rekening van huurder. Voor zover hiervoor aanpassingen aan de openbare weg noodzakelijk zijn worden deze door verhuurder op kosten van huurder uitgevoerd tenzij in gezamenlijk overleg anders wordt besloten. Artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve van het op het Tankstation werkzame personeel en/of door klanten van het Tankstation. Het stallen van aanhangwagens ten behoeve van de verhuur op het Tankstation is slechts toegestaan binnen de vakken zoals deze dienen te zijn aangegeven op de bij de omgevingsvergunning behorende ontwerptekeningen.

Geschillen en domiciliekeuze
17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V., t.a.v. Retail Property Management., Postbus 1035 , 3000 BA te Rotterdam
17.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst worden gericht aan het adres postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud,

Plaats: Den Haag

Datum: . 5.1.2.f

Verhuurder.
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

5.1.2.e

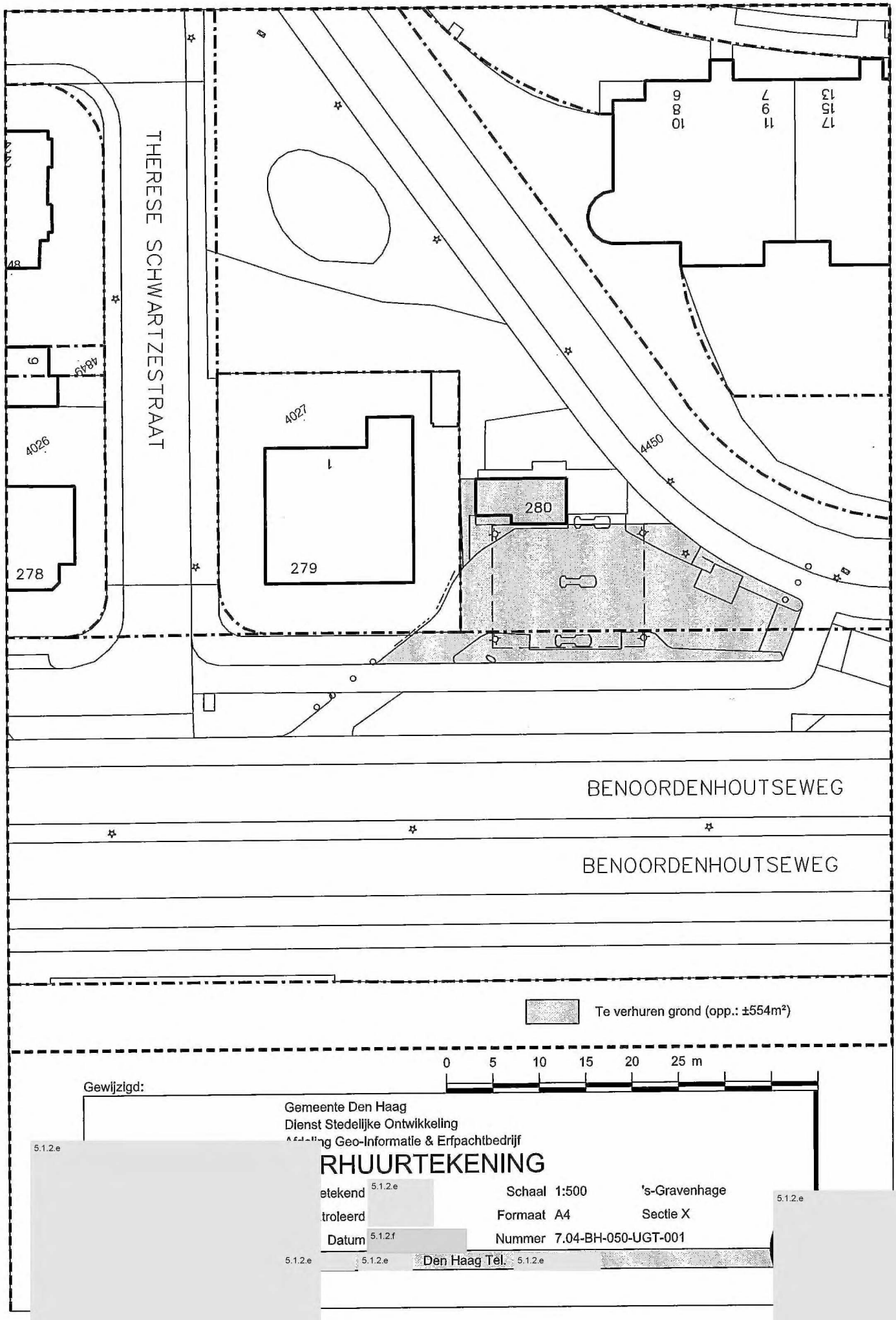
Plaats: ROTTERDAM

Datum: . 5.1.2.f

Huurder,
5.1.2.e
Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V.

5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen
- WOZ taxatie motorbrandstoffenverkooppunt Benoordenhoutseweg 280



Gewijzigd:

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Geo-Informatie & Erfpachtbedrijf

5.1.2.e

RHUURTEKENING

5.1.2.e

Schaal 1:500 's-Gravenhage

Formaat A4 Sectie X

Datum 5.1.2.f Nummer 7.04-BH-050-UGT-001

5.1.2.e 5.1.2.e Den Haag Tel. 5.1.2.e

5.1.2.e

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1. Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

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

Gebrek
3. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

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

Deskundigheid
5. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 4 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

Gebruik
6.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het 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. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
6.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Als in het kader van door of vanwege

verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

6.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

6.5 Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en zal verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

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

(Overheids)voorschriften en vergunningen

6.7.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.

6.7.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.

6.7.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Milieu

6.8.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.

Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

6.8.2 Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

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

Afvalstoffen/chemisch afval

6.9 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.

5.1.2.e

5.1.2.e

Appartementsrecht
6.10.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.
6.10.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
6.10.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 6.10.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde
6.11.1 Het is huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;
b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;
c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
6.11.2.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.
6.11.2.2 Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.
6.11.2.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
6.11.2.4 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.
6.11.2.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
6.11.2.6 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
6.11.2.7 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.
6.11.2.8 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.
6.11.2.9 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
6.11.3 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 mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.
6.11.4 Met betrekking tot de in 6.11.2.1 en 6.11.2.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.
6.11.5 Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.
6.11.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door

of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.
6.11.7 Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Verzoeken/toestemming
6.12.1 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.
6.12.2 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.
6.12.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Boetebepaling
7. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 5.1.2.b per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Onderhuur
8.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.
8.2 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.

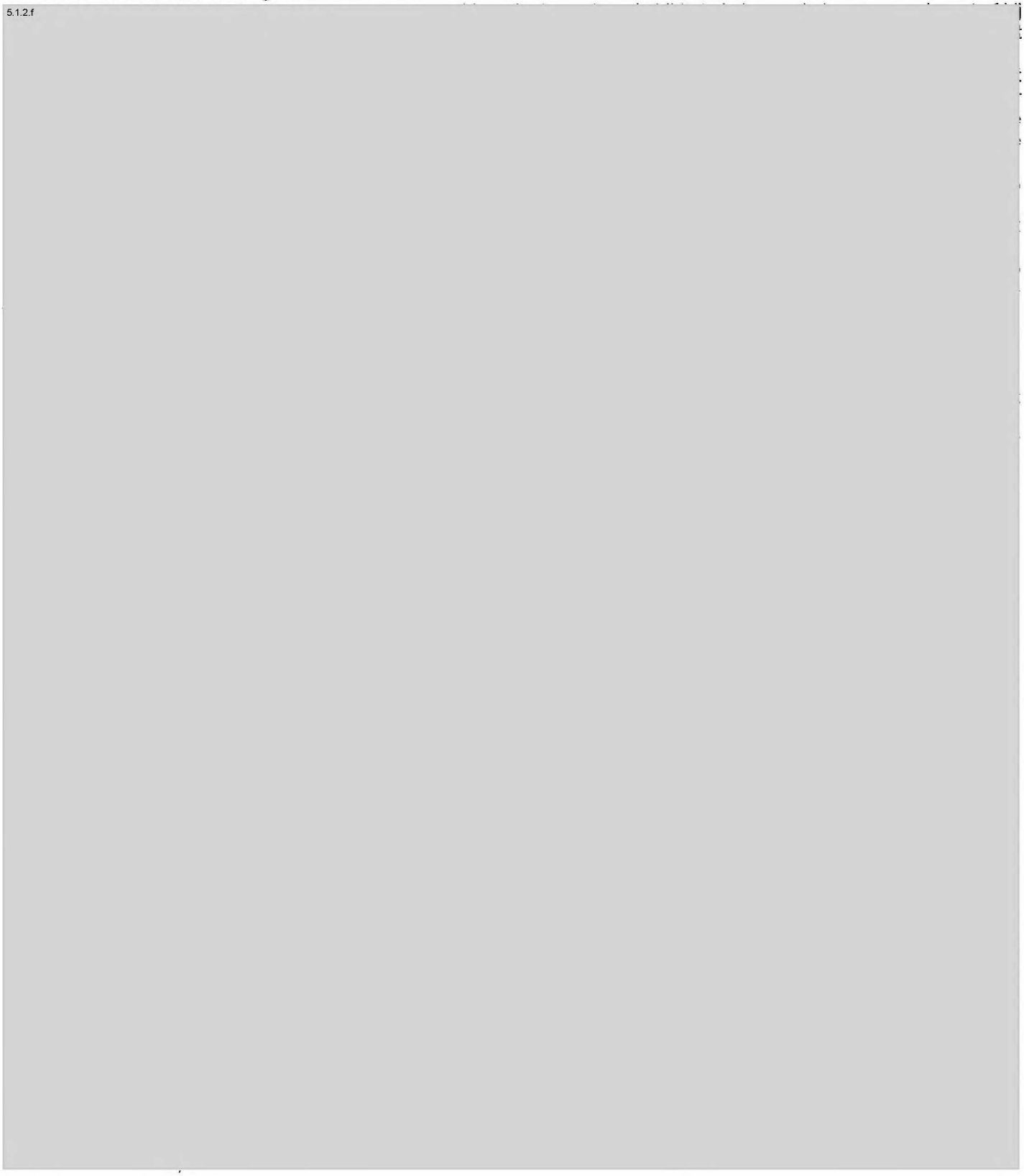
Huurprijswijziging
9.1 Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
9.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
9.3 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.
9.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

5.1.2.e

5.1.2.e

Einde huurovereenkomst of gebruik

5.1.2.f



5.1.2.e

5.1.2.e

Schade en aansprakelijkheid

11.1 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 11.6 voordoet of dreigt voor te doen.

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

11.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 13.1, 13.4 en 13.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

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

11.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

11.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

11.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

11.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

11.9 Het gestelde 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

Bankgarantie

12.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. 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.

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

12.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 12.1 en 12.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.

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

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

12.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 5.1.2.b per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

5.1.2.e

5.1.2.e

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

13.3 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, buitengevels;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;

d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d 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.

13.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 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 13.3 een en ander onverminderd het hier verder 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, sanitair;

e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;

f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;

g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.

h. al dan niet van overheidswege 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; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 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 schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

13.5 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.

13.6 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

13.7 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

13.8 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid.
13.9 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.
13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Aanpassingen door of vanwege verhuurder
14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit-maakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
14.2 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van het niet-verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
14.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
14.4 Het gestelde in artikel 7: 220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.
14.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, 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.

Toegang verhuurder
15.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde 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.
15.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden.
In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
15.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Kosten van leveringen en diensten
16.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

16.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.
16.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.
16.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
16.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.
16.7 Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.
16.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 16.7.
16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.
16.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
16.11 Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

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

Betalingen
18.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van

huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
18.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 5.1.2.b per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting
19.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.
19.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.
19.3. a Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

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

19.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.4 Het in 19.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
19.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, stelt huurder de verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
19.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 19.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

5.1.2.e

5.1.2.e

19.8 Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.
20.1 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 zogenaamde 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, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. rioolrecht;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- terzake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 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.
20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

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

Niet tijdige beschikbaarheid
22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.
22.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

22.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

23. Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

24.1 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.
24.2 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.
24.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten

25. 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

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

Slotbepaling

27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.
In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

5.1.2.e

5.1.2.e

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

De Haan Tankstations B.V.
t.a.v. de 5.1.2.e
Postbus 629
4900 AP OOSTERHOUT (NB)

Uw brief van
5.1.2.f
Uw kenmerk

Ons kenmerk
5.1.2.f
Doorkiesnummer
5.1.2.e
E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl
Aantal bijlagen
1
Datum
5.1.2.f

Onderwerp
grondhuurovereenkomst benzinestation
Duinstraat 16 (V011037) te Den Haag

Geachte 5.1.2.e

Met uw boven vermelde brief ontving ik in tweevoud de door u namens De Haan Tankstations B.V. geparafeerde en ondertekende huurovereenkomst met bijbehorende algemene bepalingen voor het perceel onbebouwde grond Duinstraat 16 te Den Haag.

Hierbij zend ik u een exemplaar van de bovenvermelde huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Het vestigen van het in artikel 14 van de huurovereenkomst genoemde huurafhankelijk recht van opstal zult u zelf in gang dienen te zetten via een door u te selecteren notaris. Ik verzoek u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na datum van deze brief, 5.1.2.e (telefoon: 5.1.2.e) van mijn afdeling te laten weten welke notaris u hebt ingeschakeld.

Hoogachtend,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,
5.1.2.e

Afdruk aan:
5.1.2.e
- 3x CVDH/RC: contractbeheer, C-VIS (V011037) en 5.1.2.e ;
- 1x CVDH/FIN: 5.1.2.e
- 2x CVDH/VPM: 5.1.2.e en 5.1.2.e

Inlichtingen bij
5.1.2.e
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e @denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank : 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e / 5.1.2.e

5.1.2.f

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND (CVISnr. V011037)

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE DUINSTRAAT 16

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5.1.2.f kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: **"Gemeente"** of **"verhuurder"**;

EN

2. De Haan Tankstations B.V., statutair gevestigd te Oosterhout en kantoorhoudend aan de Slotlaan 15, 4902 AD (postbus 629, 4900 AP) te Oosterhout Nb, ingeschreven in het KVK handelsregister onder nummer 59350709, vertegenwoordigd door de 5.1.2.e hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca. 2.057 m² gelegen aan de Duinstraat 16 en betreft de (gedeelte) kadastrale percelen bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AK nrs. 11149, 7424 en 545 te Den Haag, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlagen;
- dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met ingangsdatum 5.1.2.f van toepassing is op de Duinstraat 16 locatie, en de onderliggende huurovereenkomst per 5.1.2.f de huurovereenkomst uit 5.1.2.f vervangt;
- dat verhuurder de uitrol van CNG-vulpunten (en mogelijk andere luchtkwaliteit verbeterende brandstoffen) in de regio Haaglanden stimuleert, en daardoor huurder juridisch in staat stelt om een CNG-vulpunt of ander luchtkwaliteit verbeterend product toe te voegen aan de locatie;
- dat de Gehuurde locatie, hierna aan te duiden als 'het Gehuurde', bestemd is als verkoop voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig een tankstation aanwezig moet zijn, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- dat het stichten en onderhouden van eventuele opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- dat de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan de Duinstraat 16, deel uitmakend van de kadastrale percelen (gedeelte), kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nrs. 11149, 7424 en 545 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het Gehuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.

1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het Gehuurde of het Tankstation tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst opnieuw geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te

geven. Deze toestemming zal door verhuurder slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze huurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden, waaronder mede zijn begrepen voorwaarden tot het overleggen van stukken en bescheiden waaruit afdoende blijkt dat aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan. Verhuurder zal te allen tijde meewerken bij onderverhuur door huurder aan een derde(n) die luchtkwaliteitverbeterende motorbrandstoffen (zoals bijv. CNG-aardgas, electrische oplaadpunten) verstrekt via het Gehuurde.

1.6 Het is huurder, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, niet toegestaan het Gehuurde of gedeelten daarvan aan derden onder te verhuren of in gebruik te geven. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden.

1.7 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit, anders dan als bedoeld in artikel 1.5, aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.

1.8 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.

1.9 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.8 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f

2.2 Na het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f derhalve tot en met 5.1.2.f Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f

2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f . Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.1.2.f of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.

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

Huurprijs, huurprijsaanpassing

3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.

3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze huurcomponent wordt iedere 5.1.2.f jaar, voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.1.2.b van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), danwel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente Den Haag zal worden gehanteerd.

3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.

3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de in het voorgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt niet geheven over de eventueel omgezette hoeveelheid CNG-aardgas (bio-gas) en/of electrische laadpunten.

3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).

3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het

Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.
3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.
3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari, voor het eerst op 5.1.2.f van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. Wordt publicatie van de onderhavige reeks door het CBS gestaakt dan zal in gezamenlijk overleg een vergelijkbare indexeringsmaatstaf worden vastgesteld, eventueel na consultatie van het CBS.
3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule en vice versa, vindt met ingang van de datum van openstelling van het bemande tankstation na ombouw een herberekening van de huurprijs plaats.

Betaling, (omzet)belasting e.d.
4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.
4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
De huurder is naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs 5.1.2.f

- de huurprijs / huurcomponent A	€ 5.1.2.b per jaar achteraf
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)	NVT
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.3 indien geen omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen	NVT
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	
totaal	€ 5.1.2.b

zegge: 5.1.2.b

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b Dit bedrag is zonder omzetbelasting.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10 Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

Het Tankstation
5.1 De op het Tankstation aan te brengen merkreclame dient te zijn beperkt tot de bedrijfseigen (al dan niet inwendig verlichte) merknaam en bijbehorend logo alsmede die van formules en/of concepten die in de bedrijfsvoering van het Tankstation feitelijk worden gebruikt, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke algemeen gangbare vormen en formaten. Andere reclame is niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Alle reclame-uitingen, inclusief de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') dienen op het Gehuurde te worden geplaatst en te voldoen aan het gemeentelijke reclamebeleid.
5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.
5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de eventueel daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.
5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een onbemande naar een bemande formule en vice versa. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw binnen 6 maanden na de omzetting door huurder te worden geamoveerd, tenzij zwaarwegende belangen van huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

Leveringen
6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
- NVT

Milieuhygiënische staat
7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevindt.
7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is geen onderzoek uitgevoerd.
7.3 Huurder stelt uiterlijk zes maanden voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage ('eindsituatie rapport'), gebaseerd op een onafhankelijk onderzoek, in opdracht van huurder uitgevoerd door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau , betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond.
7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de bodem verontreinigd blijkt als gevolg van de exploitatie door huurder van het Tankstation, de grond behorende tot het Gehuurde voor het eindigen van de huurovereenkomst laten saneren.
7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 Alle bestaande en toekomstige zakelijke lasten, belastingen, waaronder het eigenaarsgedeelte WOZ, heffingen of contributies alsmede de verhogingen daarvan die uit welke hoofde dan ook en al dan niet van gemeentewege over het Gehuurde worden geheven, komen voor rekening van huurder.

8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

Gebruiksbepalingen
9.1 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
9.2 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan aanwijzingen geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Oplevering bij beëindiging
5.1.2.f

Aansprakelijkheid
13.1 Verhuurder kan uit generlei hoofde door huurder en/of de exploitant(en) van het Tankstation en/of derden aansprakelijk worden gehouden voor vorderingen of aanspraken tot vergoeding van schade van welke aard of omvang dan ook (schade door bodemverontreiniging daaronder begrepen) en die direct of indirect in verband staan met of een gevolg zijn van de exploitatie van het Tankstation of anderszins het gebruik van het Gehuurde. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken ter zake, inclusief aanspraken door derden in verband met vanaf het Gehuurde migrerende brandstof gerelateerde bodemverontreiniging (grond en/of grondwater).
13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van deze schade verantwoordelijk is. Verhuurder is gerechtigd om deze schades op kosten

van huurder te herstellen. Deze kosten dienen door huurder te worden voldaan binnen 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10 is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.
13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.
13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

Huurafhankelijk recht van opstal
14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.
14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.
14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.
14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.
14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.
14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.
14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.
14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt.
14.10 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstalrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een luchtverbeterend product aanbiedt in de vorm van bijvoorbeeld CNG-aardgas of electriche laadpunten. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

Ontbinding en tussentijdse beëindiging
5.1.2.f

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.f

Overige bepalingen

16.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde en het Tankstation inclusief de daarbij behorende bestratingen, perken en plantsoenen in een goede en representatieve staat van onderhoud te houden. Huurder is jegens verhuurder en jegens derden aansprakelijk voor schade als gevolg van het feit dat het Gehuurde en het Tankstation inclusief de daarbij behorende bestratingen, perken en plantsoenen niet voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.
16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
16.5 Huurder is verplicht om verhuurder of zijn gemachtigden ter controle op de naleving van de bepalingen van de huurovereenkomst na een daartoe strekkend verzoek te allen tijde ongeclausuleerd toegang te verlenen tot het Gehuurde en/of het Tankstation. Voor zover het Tankstation door een derde wordt geëxploiteerd staat huurder er jegens verhuurder voor in dat deze verplichting door zijn exploitant zal worden nagekomen.
16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld wegmarkeringen en verkeersborden, komen voor rekening van huurder. Voor zover hiervoor aanpassingen aan de openbare weg noodzakelijk zijn worden deze door verhuurder op kosten van huurder uitgevoerd tenzij in gezamenlijk overleg anders wordt besloten. Artikel 4.10 is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve van het op het Tankstation werkzame personeel en/of door klanten van het Tankstation. Het

stallen van aanhangwagens ten behoeve van de verhuur op het Tankstation is slechts toegestaan binnen de vakken zoals deze dienen te zijn aangegeven op de bij de omgevingsvergunning behorende ontwerptekeningen.

Geschillen en domiciliekeuze

17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.

17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan De Haan Tankstations B.V., Postbus 629, 4900 AP te Oosterhout Nb, dan wel het adres zoals opgenomen in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

17.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst worden gericht aan de Centrale Vastgoedorganisatie gemeente Den Haag, postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud te Den Haag,

5.1.2.f

5.1.2.f

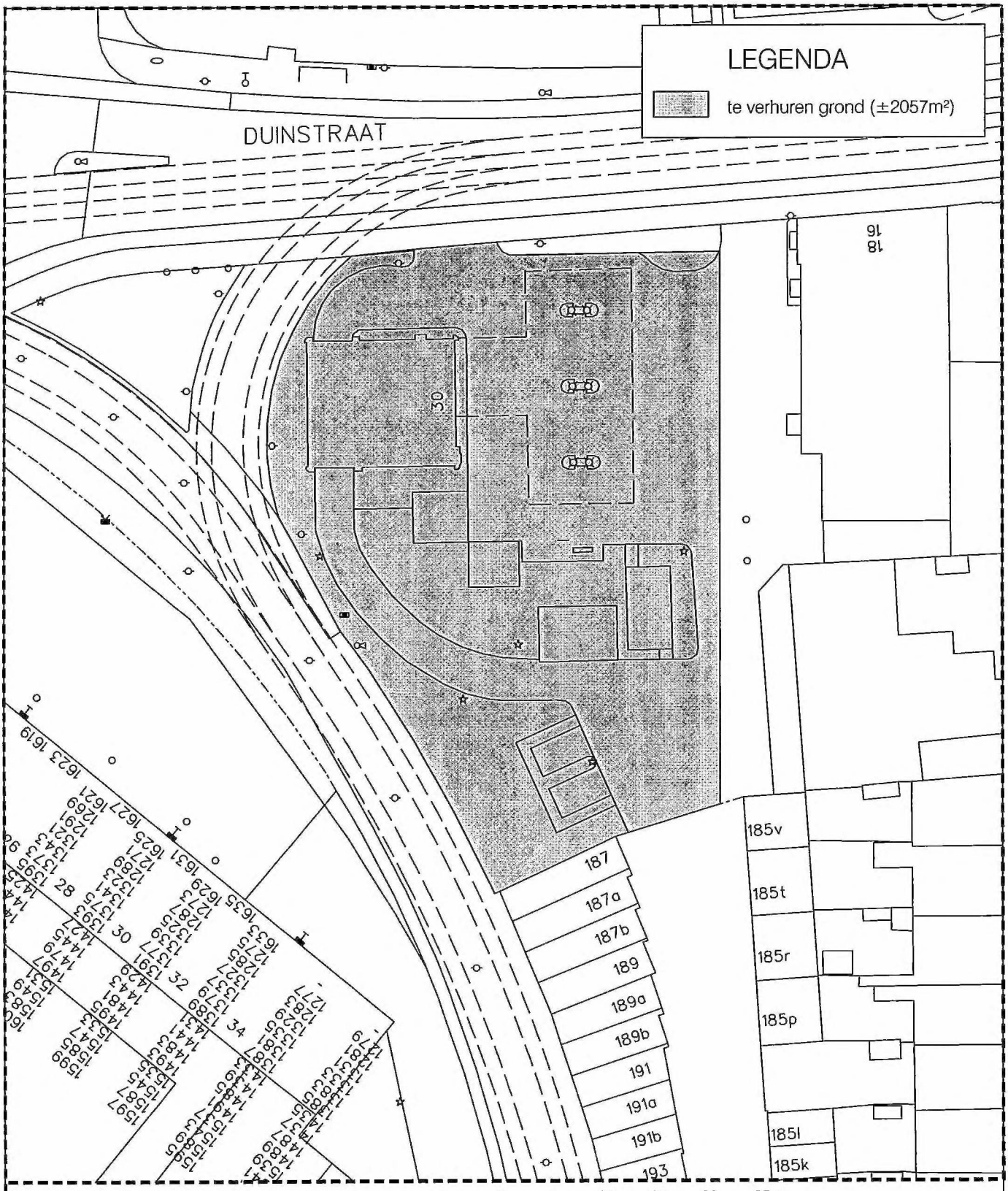
Verhuurder,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

5.1.2.e

Huurder,
De Haan Tankstations B.V.

5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen
- WOZ taxatie motorbrandstoffenverkooppunt Duinstraat 16



Gewijzigd:

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Geo-Informatie & Erfpachtbedrijf

VERHUURTEKENING

Getekend	5.1.2.e	Schaal 1:500	's-Gravenhage
Gecontroleerd		Formaat A4	Sectie V
Datum	5.1.2.f	Nummer 4.07-SH-066-AKP-001	

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e Den 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1. Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

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

Gebrek
3. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

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

Deskundigheid
5. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 4 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

Gebruik
6.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het 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. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
6.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Als in het kader van door of vanwege

verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

6.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

6.5 Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en zal verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

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

(Overheids)voorschriften en vergunningen

6.7.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.

6.7.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.

6.7.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Milieu

6.8.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.
Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

6.8.2 Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

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

Afvalstoffen/chemisch afval

6.9 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.

5.1.2.e

5.1.2.e

Appartementsrecht

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

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

6.10.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 6.10.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

6.11.1 Het is huurder niet toegestaan:

a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;

b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;

c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;

d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

6.11.2.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.

6.11.2.2 Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.

6.11.2.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

6.11.2.4 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.

6.11.2.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

6.11.2.6 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

6.11.2.7 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.

6.11.2.8 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.

6.11.2.9 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

6.11.3 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 mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.

6.11.4 Met betrekking tot de in 6.11.2.1 en 6.11.2.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

6.11.5 Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.

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

of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.
6.11.7 Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Verzoeken/toestemming
6.12.1 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.
6.12.2 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.
6.12.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

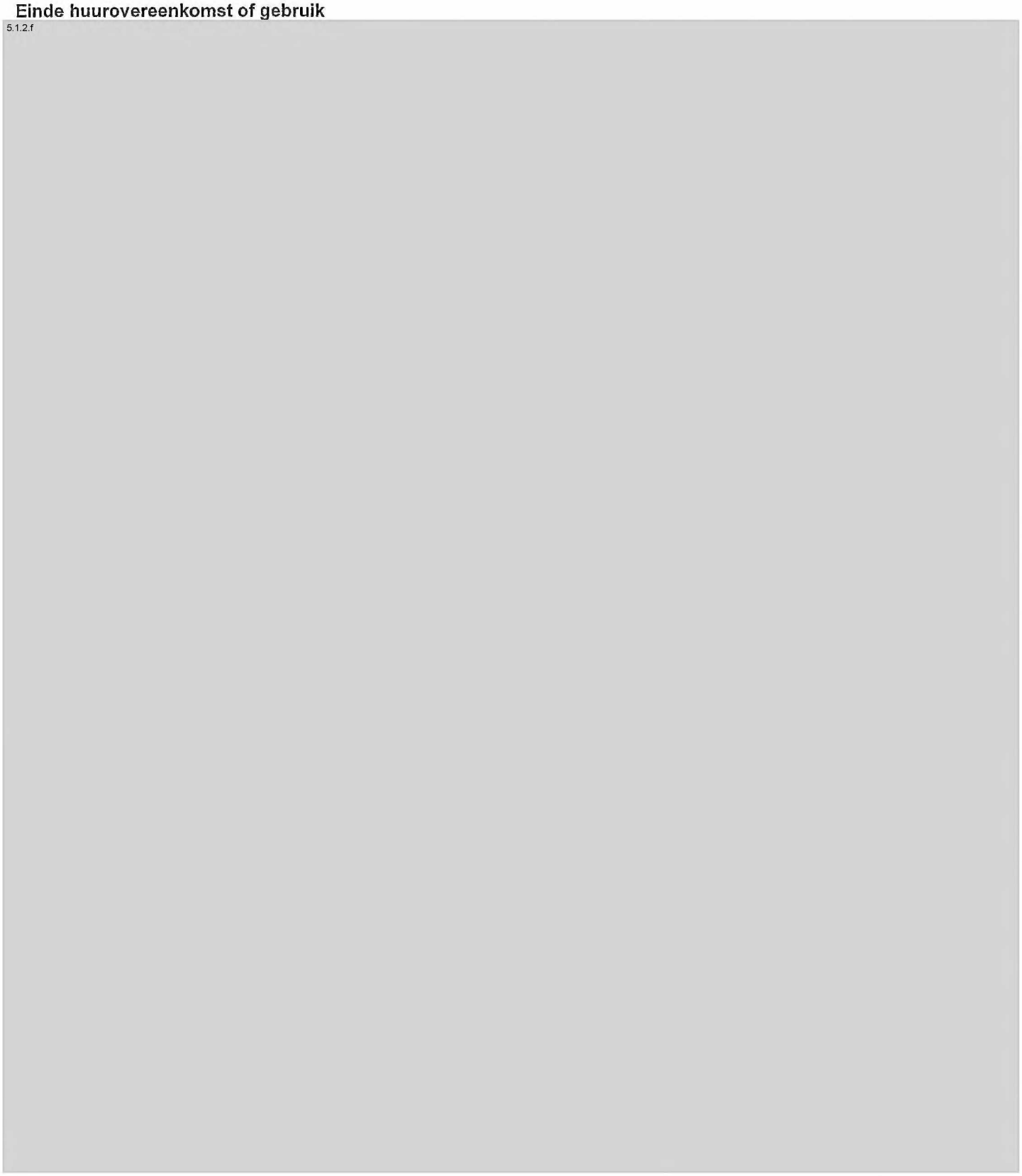
Boetebepaling
7. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Onderhuur
8.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.
8.2 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.

Huurprijswijziging
9.1 Een in 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 (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
9.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
9.3 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.
9.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Einde huurovereenkomst of gebruik

5.1.2.f



5.1.2.e

5.1.2.e

Schade en aansprakelijkheid

11.1 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 11.6 voordoet of dreigt voor te doen.

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

11.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 13.1, 13.4 en 13.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

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

11.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

11.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

11.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

11.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

11.9 Het gestelde 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

Bankgarantie

12.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. 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.

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

12.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 12.1 en 12.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.

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

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

12.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 250,00 per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

13.3 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, buitengevels;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;

d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d 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.

13.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 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 13.3 een en ander onverminderd het hier verder 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, sanitair;

e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;

f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;

g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.

h. al dan niet van overheidswege 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; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 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 schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

13.5 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.

13.6 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

13.7 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

13.8 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid.
13.9 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.
13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Aanpassingen door of vanwege verhuurder
14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit-maakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
14.2 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van het niet-verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
14.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
14.4 Het gestelde in artikel 7: 220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.
14.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, 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.

Toegang verhuurder
15.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde 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.
15.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden.
In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
15.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Kosten van leveringen en diensten
16.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

16.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.
16.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.
16.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
16.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.
16.7 Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.
16.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 16.7.
16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.
16.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
16.11 Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

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

Betalingen
18.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van

huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
18.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 5.1.2.b per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting
19.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.
19.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.
19.3. a Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.4 Het in 19.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
19.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, stelt huurder de verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
19.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 19.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

5.1.2.e

5.1.2.e

19.8 Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.
20.1 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 zogenaamde 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, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. rioolrecht;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- terzake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 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.
20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

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

Niet tijdige beschikbaarheid
22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.
22.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

22.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

23. Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

24.1 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.
24.2 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.
24.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten

25. 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

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

Slotbepaling

27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.
In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

CVO/ 5.1.2.f .1344v

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

5.1.2.e

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

vall 30

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE ESCAMPLAAN 2000

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5.1.2.f kenmerk BSD 5.1.2.f 342, hierna te noemen: **"Gemeente"** of **"verhuurder"**;

EN

2. Tankstation Dekkershoekje B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudend aan de Muurpeperlaan 17, 2554 HP, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 57184437, vertegenwoordigd door 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e vertegenwoordigd door de 5.1.2.e 5.1.2.e hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca. 1.456 m² gelegen aan de Escamplaan 2000 en betreft een gedeelte van de kadastrale percelen bekend als gemeente Loosduinen, sectie M, nrs. 4729 en 6004 te Den Haag, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlagen;
- dat een huurovereenkomst sedert 5.1.2.f van toepassing is op de Escamplaan 2000 locatie, met overeenkomstnr. 08481 d.d. 5.1.2.f, en de onderliggende huurovereenkomst de huurovereenkomst uit 5.1.2.f per 5.1.2.f vervangt;
- dat partijen met elkaar overleg hebben gevoerd om te komen tot een langdurige verlenging van de huurrelatie;
- dat verhuurder de uitrol van CNG-vulpunten (en mogelijk andere luchtkwaliteit verbeterende brandstoffen) in de regio Haaglanden stimuleert, en daardoor huurder juridisch in staat stelt om een CNG-vulpunt toe te voegen aan de locatie;
- dat de Gehuurde locatie, hierna aan te duiden als 'het Gehuurde', bestemd is als verkoop voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig een bemand tankstation aanwezig moet zijn, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- het stichten en onderhouden van eventuele opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan de Escamplaan 2000, deel uitmakend van 2 kadastrale percelen, kadastraal bekend Loosduinen, sectie M, nrs. 4729 en 6004 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het Gehuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.

1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Huurder heeft bij aanvang van de huurovereenkomst de exploitatie uitbesteed aan Delek Nederland BV. Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het Gehuurde of het Tankstation tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst opnieuw geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te geven. Deze toestemming zal door verhuurder slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden, waaronder mede zijn begrepen voorwaarden tot het overleggen van stukken en bescheiden waaruit afdoende blijkt dat aan de gestelde in dit artikel wordt voldaan. Verhuurder zal te allen tijde meewerken bij onderverhuur door huurder aan een derde(n) die luchtkwaliteitverbeterende motorbrandstoffen (zoals bijv. CNG-aardgas, electrische oplaadpalen) verstrekt via het Gehuurde.
1.6 Indien de exploitatie wordt overgedragen/overgenomen aan/door een andere partij, zal huurder verhuurder schriftelijk informeren over de partij die het Tankstation zal exploiteren, onder opgave van naam, adres, woonplaats en telefoonnummers. Indien de exploitatie wordt overgenomen door een andere partij zal huurder verhuurder daarover binnen 10 werkdagen informeren.
1.7 Het is huurder, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, niet toegestaan het Gehuurde of gedeelten daarvan aan derden onder te verhuren of in gebruik te geven, anders dan het in exploitatie geven van het Tankstation zoals bedoeld in artikel 1.5. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden.
1.8 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.
1.9 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.
1.10 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.9 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging
2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f, ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f
2.2 Na het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f derhalve tot en met 5.1.2.f Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f
2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.1.2.f of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, huurprijsaanpassing
3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.
3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze huurcomponent wordt iedere 5.1.2.f voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.1.2.b% van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), danwel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente Den Haag zal worden gehanteerd.
3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.
3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de per kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid

motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt niet geheven over de omgezette hoeveelheid CNG-aardgas (bio-gas) en/of electrische laadpalen.
3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).
3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.
3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10a, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.
3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. Wordt publicatie van de onderhavige reeks door het CBS gestaakt dan zal in gezamenlijk overleg een vergelijkbare indexeringsmaatstaf worden vastgesteld, eventueel na consultatie van het CBS.
3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule, vindt met ingang van de datum van openstelling van het onbemande tankstation een herberekening van de huurprijs plaats.

Betaling, (omzet)belasting e.d.
4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.
4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. De huurder is naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs per 5.1.2.f

- de huurprijs / huurcomponent A	€ 5.1.2.b
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)	
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.3 indien geen omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen	NVT
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	NVT
	€ 5.1.2.b

totaal
zegge: 5.1.2.b

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b Dit bedrag is zonder omzetbelasting.

paraaf huurder: 5.1.2.e

paraaf verhu 5.1.2.e

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10a Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

Het Tankstation
5.1 De op het Tankstation aan te brengen merkreclame dient te zijn beperkt tot de bedrijfseigen (al dan niet inwendig verlichte) merknaam en bijbehorend logo alsmede die van formules en/of concepten die in de bedrijfsvoering van het Tankstation feitelijk worden gebruikt, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke algemeen gangbare vormen en formaten. Andere reclame is niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Alle reclame-uitingen, inclusief de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') dienen op het Gehuurde te worden geplaatst en te voldoen aan het gemeentelijke reclamebeleid.
5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.
5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.
5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een bemande naar een onbemande formule. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw binnen 6 maanden na de omzetting door huurder te worden amoveerd, tenzij zwaarwegende belangen van huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

Leveringen
6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
- NVT

Milieuhygiënische staat
7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevindt.
7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is geen onderzoek uitgevoerd.
7.3 Huurder stelt uiterlijk vier weken voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage, gebaseerd op een indicatief onafhankelijk onderzoek, door of namens huurder uitgevoerd, betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond.
7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de bodem verontreinigd blijkt als gevolg van de exploitatie door huurder van het Tankstation, de grond behorende tot het Gehuurde voor het eindigen van de huurovereenkomst saneren.
7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 Alle bestaande en toekomstige zakelijke lasten, belastingen, waaronder het eigenaarsgedeelte WOZ, heffingen of contributies alsmede de verhogingen daarvan die uit welke hoofde dan ook en al dan niet van gemeentewege over het Gehuurde worden geheven, komen voor rekening van huurder.
8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

Gebruiksbepalingen
9.1 Verhuurder heeft in ieder geval ten behoeve van de uitvoering van haar gemeentelijke taken het recht na overleg met de huurder, aan, in of op de grond palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen aan te brengen indien zij dit nodig acht. Verhuurder zal daarbij haar belang of van derden afwegen tegen de belangen van de huurder ten aanzien van zijn bedrijfsvoering. Huurder heeft geen recht op schadevergoeding.
9.2 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
9.3 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan aanwijzingen geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Oplevering bij beëindiging
5.1.2.f

paraaf huurder: 5.1.2.e

paraaf verhuurder: 5.1.2.e
5.1.2.e

Aansprakelijkheid
13.1 Verhuurder kan uit generlei hoofde door huurder en/of de exploitant(en) van het Tankstation en/of derden aansprakelijk worden gehouden voor vorderingen of aanspraken tot vergoeding van schade van welke aard of omvang dan ook (schade door bodemverontreiniging daaronder begrepen) en die direct of indirect in verband staan met of een gevolg zijn van de exploitatie van het Tankstation of anderszins het gebruik van het Gehuurde. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken ter zake, inclusief aanspraken door derden in verband met vanaf het Gehuurde migrerende brandstof gerelateerde bodemverontreiniging (grond en/of grondwater).
13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van deze schade verantwoordelijk is. Verhuurder is gerechtigd om deze schades op kosten van huurder te herstellen. Deze kosten dienen door huurder te worden voldaan binnen 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.
13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.
13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.
13.5 Huurder heeft bij een eventuele schade een herstel of herbouwplicht van de op het Gehuurde aangebrachte opstallen en eventueel in de toekomst op te richten opstallen, tenzij verhuurder hem daarvan schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te stellen voorwaarden.

Huurafhankelijk recht van opstal
14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.
14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.
14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.
14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.
14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.
14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.
14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.
14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt. Tenzij het recht van opstal wordt verlengd of anderszins anders wordt overeengekomen, heeft huurder bij einde van het recht van opstal jegens de gemeente de verplichting de opstallen inclusief fundering met alle toebehoren weg te nemen en de ondergrond in geëgaliseerde staat op te leveren.

14.10 Bij het eindigen van het recht van opstal is ieder recht op vergoeding van de waarde van de opstallen aan huurder door de verhuurder uitgesloten, uitgezonderd de opstallen die op schriftelijk verzoek van verhuurder zijn achtergelaten.
14.11 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstalrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een luchtverbeterend product aanbiedt in de vorm van CNG-aardgas of een electriche laadpaal. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

Ontbinding en tussentijdse beëindiging

5.1.2.b

Overige bepalingen
16.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde en het Tankstation inclusief de daarbij behorende bestratingen, perken en plantsoenen in een goede en representatieve staat van onderhoud te houden. Huurder is jegens verhuurder en jegens derden aansprakelijk voor schade als gevolg van het feit dat het Gehuurde en het Tankstation inclusief de daarbij behorende bestratingen, perken en plantsoenen niet voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.

16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
16.5 Huurder is verplicht om verhuurder of zijn gemachtigden ter controle op de naleving van de bepalingen van de huurovereenkomst na een daartoe strekkend verzoek te allen tijde ongeclausuleerd toegang te verlenen tot het Gehuurde en/of het Tankstation. Voor zover het Tankstation door een derde wordt geëxploiteerd staat huurder er jegens verhuurder voor in dat deze verplichting door zijn exploitant zal worden nagekomen.
16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld wegmarkeringen en verkeersborden, komen voor rekening van huurder. Voor zover hiervoor aanpassingen aan de openbare weg noodzakelijk zijn worden deze door verhuurder op kosten van huurder uitgevoerd tenzij in gezamenlijk overleg anders wordt besloten. Artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve het op het Tankstation werkzame personeel en/of door klanten van het Tankstation. Het stallen van aanhangwagens ten behoeve van de verhuur op het Tankstation is slechts toegestaan binnen de vakken zoals deze dienen te zijn aangegeven op de bij de omgevingsvergunning behorende ontwerptekeningen.

Geschillen en domiciliekeuze
17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres Muurpeperlaan 17, 2554 HP te 's-Gravenhage.
17.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud te Den Haag,

5.1.2.f

5.1.2.f

Verhuurder,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,
5.1.2.e

Huurder,
Tankstation Dekkershoekje B.V.
5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen
- proces-verbaal van oplevering (later toe te voegen)
- uitreksel KVK
- WOZ taxatie motorbrandstoffenverkooppunt Escamplaan 2000

P.S. onder voor behoud. aanpassing
Huurcompanand + brief gemeente

5.1.2.f CVO. 5.1.2.f .907

5.1.2.e

paraaf huur 5.1.2.e

paraaf verhuurder:

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1. Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

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

Gebrek
3. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

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

Deskundigheid
5. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 4 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

Gebruik
6.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het 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. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
6.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Als in het kader van door of vanwege

verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

6.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

6.5 Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en zal verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

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

(Overheids)voorschriften en vergunningen

6.7.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.

6.7.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.

6.7.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Milieu

6.8.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.

Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

6.8.2 Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

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

Afvalstoffen/chemisch afval

6.9 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.

5.1.2.e

5.1.2.e

Appartementsrecht

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

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

6.10.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 6.10.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

6.11.1 Het is huurder niet toegestaan:

a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;

b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;

c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;

d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

6.11.2.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.

6.11.2.2 Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.

6.11.2.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

6.11.2.4 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.

6.11.2.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

6.11.2.6 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

6.11.2.7 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.

6.11.2.8 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.

6.11.2.9 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

6.11.3 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 mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.

6.11.4 Met betrekking tot de in 6.11.2.1 en 6.11.2.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

6.11.5 Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.

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

of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.
6.11.7 Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Verzoeken/toestemming
6.12.1 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.
6.12.2 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.
6.12.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Boetebepaling
.. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 5.1.2.b per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Onderhuur
8.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.
8.2 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.

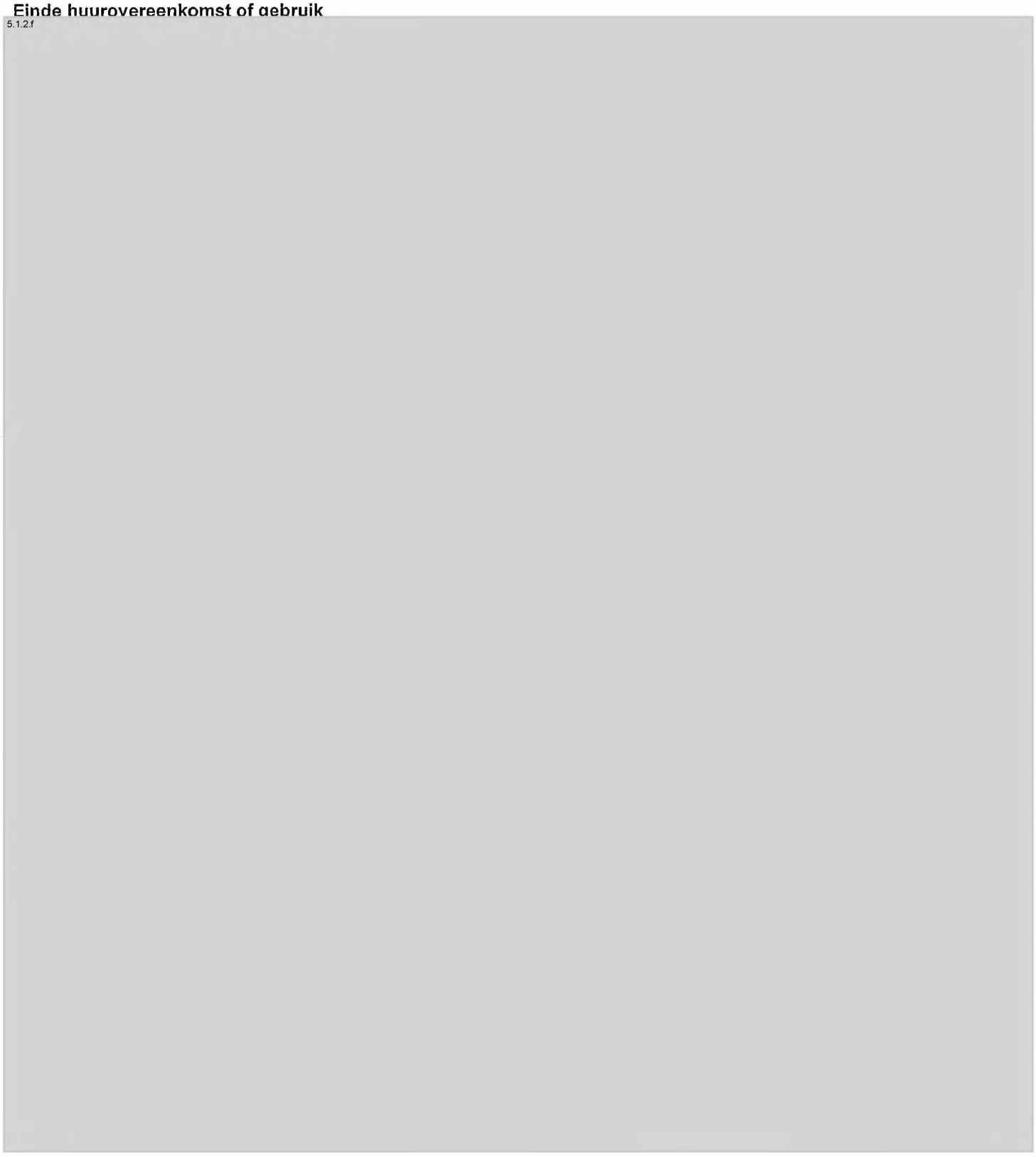
Huurprijswijziging
9.1 Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
9.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
9.3 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.
9.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

5.1.2.e

5.1.2.e

Einde huurovereenkomst of gebruik

5.1.2.f



5.1.2.e

5.1.2.e

Schade en aansprakelijkheid

11.1 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 11.6 voordoet of dreigt voor te doen.

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

11.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 13.1, 13.4 en 13.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

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

11.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

11.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

11.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

11.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

11.9 Het gestelde 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

Bankgarantie

12.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening an de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. 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.

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

12.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 12.1 en 12.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.

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

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

12.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 5.1.2.b per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

5.1.2.e

5.1.2.e

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

13.3 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, buitengevels;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;

d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d 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.

13.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 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 13.3 een en ander onverminderd het hier verder 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, sanitair;

e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;

f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;

g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.

h. al dan niet van overheidswege 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; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 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 schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

13.5 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.

13.6 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

13.7 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

13.8 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid.
13.9 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.
13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Aanpassingen door of vanwege verhuurder
14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit-maakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
14.2 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van het niet-verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
14.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
14.4 Het gestelde in artikel 7: 220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.
14.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, 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.

Toegang verhuurder
15.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde 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.
15.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden.
In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
15.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Kosten van leveringen en diensten
16.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

16.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.
16.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.
16.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
16.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.
16.7 Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.
16.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 16.7.
16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.
16.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
16.11 Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

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

Betalingen
18.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van

huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
18.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 5.1.2.b per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting
19.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.
19.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.
19.3. a Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

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

19.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.4 Het in 19.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
19.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, stelt huurder de verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
19.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 19.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

5.1.2.e

5.1.2.e

19.8 Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.
20.1 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 zogenaamde 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, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. rioolrecht;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- terzake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 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.
20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

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

Niet tijdige beschikbaarheid
22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.
22.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

5.1.2.e

5.1.2.e

22.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

23. Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

24.1 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.
24.2 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.
24.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten

25. 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

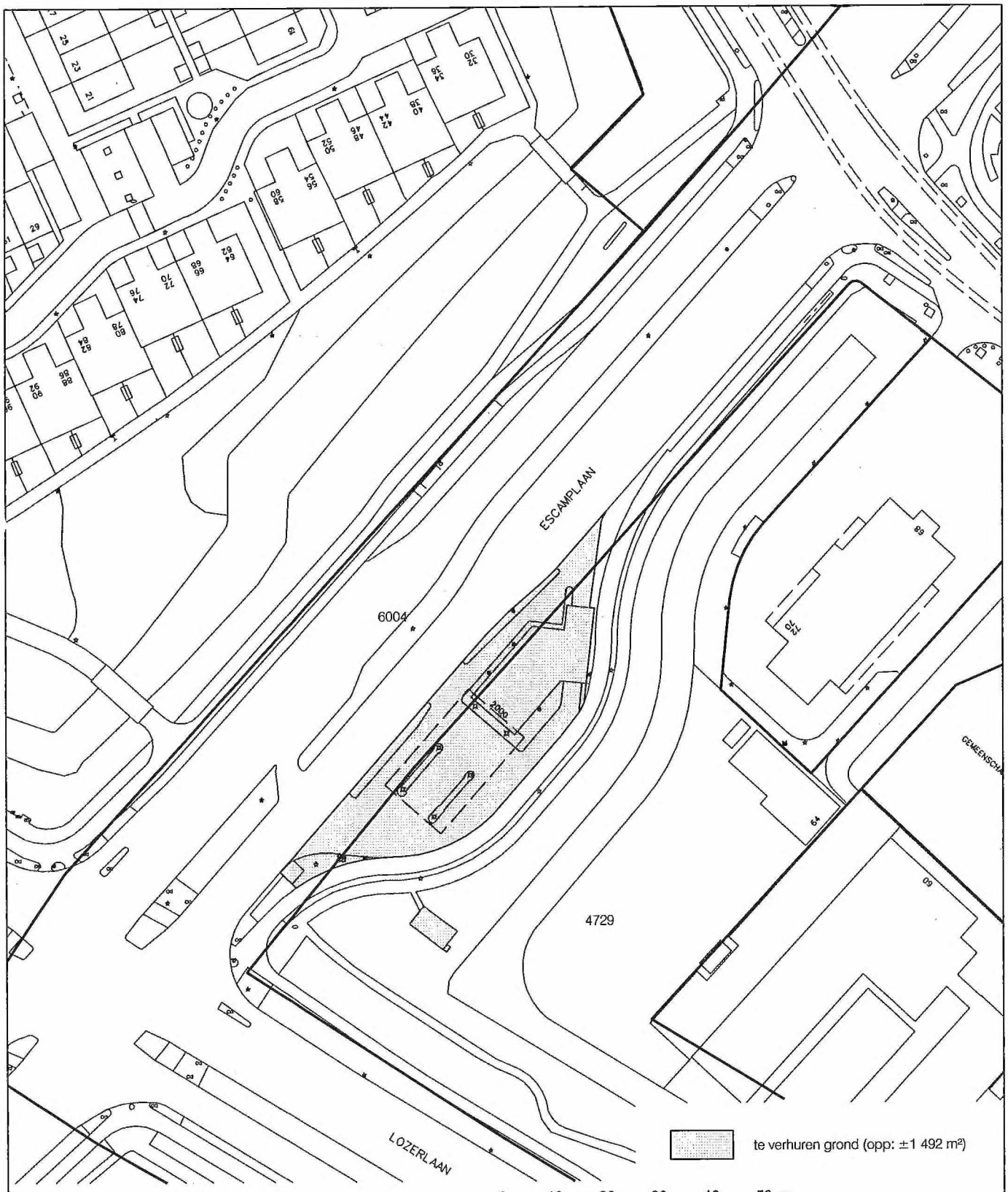
26. Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Slotbepaling

27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.
In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

5.1.2.e

5.1.2.e



Gewijzigd: 5.1.2.f

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Geo-Informatie & Erfpachtbedrijf

VERHUUR-TEKENING ESCAMPLAAN 2000

Getekend 5.1.2.e
Gecontroleerd
Datum 5.1.2.f
Schaal 1:1000
Formaat A4
Nummer GZ-8948
Loosduinen
Sectie M

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

12602

De gemeente 's-Gravenhage, te dezen vertegenwoordigd door de Wethouder van Openbare Werken, Verkeer en Vervoer, aan wie de Burgemeester deze vertegenwoordiging krachtens het bepaalde in artikel 78 der gemeentewet heeft opgedragen, handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van genomen ingevolge besluit van de Gemeenteraad van (Bijlage no. 215), verhuurt aan Esso Nederland B.V., gevestigd alhier, te dezen vertegenwoordigd door

welke vennootschap van de gemeente 's-Gravenhage huurt de op de bij deze akte behorende door partijen gewaarmerkte situatietekening met een gele kleur aangegeven oppervlakte gemeentegrond, gelegen op het Kaapseplein, voor het tijdvak van tot en met tegen een basis-huurprijs van per jaar, te voldoen ten kantore van de Gemeenteontvanger, Burgemeester De Monchyplein 14, alhier (postrekening no.) en wel in driemaandelijkse termijnen bij vooruitbetaling op de eerste betaaldag van de maanden april, juli, oktober en januari van elk huurjaar, met dien verstande, dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschuldigde huur moet zijn of worden betaald en voorts onder de volgende voorwaarden:

1. De grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het aldaar hebben en exploiteren van een benzinelaadstation; van dit laadstation mogen uitsluitend de mede op de situatietekening aangegeven voorwerpen deel uitmaken.
2. De pompinrichtingen, c.a. en de tanks c.a., moeten voldoen aan de eisen, welke in de daarop betrekking hebbende Hinderwetvergunning zijn gesteld.
3. Het benzinelaadstation c.a., en de daarbij behorende bestrating moeten vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de Directie van de Dienst der Gemeentewerken, worden onderhouden.
4. Zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders mogen aan het benzinelaadstation c.a., en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht noch de aanwezige voorwerpen worden geplaatst of verwijderd noch voorwerpen worden bijgeplaatst.
5. Het benzinelaadstation moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij Burgemeester en Wethouders hiervan afwijking toestaan.

6. Het benzinelaadstation c.a., mag niet voor reclame-doeleinden worden gebruikt, tenzij Burgemeester en Wethouders hiervoor vergunning hebben verleend.

7. Bij het vullen van de tanks, het afleveren van motorbrandstof, het verrichten van doorsmeringen en het uitvoeren van kleine reparaties moeten de tankwagens, c.q. de motorvoertuigen, zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren;
de eventueel door de Politie in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzigingen moeten terstond worden opgevolgd.

8. Schade, welke ten gevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het benzinelaadstation c.a., aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden.

9. Voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid.

10. Lasten, welke ter zake van de grond en/of de bebouwing mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden.

11. Indien Burgemeester en Wethouders in verband met uit te voeren openbare werken verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het benzinelaadstation, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken;
alle daaruit voortvloeiende kosten, ook die van het van gemeentewege opbreken en herstellen van de bestrating, komen voor rekening van de huurster;
indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd een en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren.

12. De huurprijs zal voor de eerste maal per 1 januari 5.1.2.f en vervolgens om de twee jaar (per 1 januari) aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

$\frac{a}{b}$ x basis-huurprijs, waarin

a = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen voor het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

b = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen voor het jaar 1972;

-tevens-

VOLENDAMLAAN / LEYWEG

De gemeente 's-Gravenhage, te dezen vertegenwoordigd door de Wethouder van Openbare Werken, Verkeer en Vervoer, aan wie de Burgemeester deze vertegenwoordiging krachtens artikel 78 der gemeentewet heeft opgedragen, handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouder van 5.1.2.f , no. 88233, afd. O.V.V., genomen ingevolge besluit van de Gemeenteraad van 5.1.2.f Bijlage no. 641/1972, verhuurt aan 5.1.2.e 5.1.2.e gevestigd alhier, te dezen vertegenwoordigd door de beherend vennoot, de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e wonende te 5.1.2.e welk vennootschap van de gemeente 's-Gravenhage huurt een oppervlakte gemeentegrond, ter grootte van + 35 m2, gelegen aan de Volendamlaan/Leyweg, ter plaatse als op de bij deze akte behorende tekening no. 74-1383 met een gele kleur is aangegeven, van 5.1.2.f met stilzwijgende verlenging van jaar tot jaar, tegen een huurprijs van 5.1.2.b 5.1.2.b per jaar, te voldoen bij vooruitbetaling ten kantore van de Gemeenteontvanger, Burgemeester De Monchyplein 14, alhier (postrekening no. 9487), met dien verstande, dat bij de ondertekening van deze akte de reeds verschenen termijn moet zijn of worden betaald, en voorts op de volgende voorwaarden:

1. 5.1.2.f

2. De huurster aanvaardt het gehuurde in de staat, waarin het zich bij de aanvang van de verhuring bevindt.
3. Het gehuurde moet worden voorzien van een deugdelijke verharding. Deze verharding dient door en voor rekening van de huurster in overleg met en ten genoegen van de Diensten der Gemeentewerken en Gemeenteplantsoenen te worden aangebracht en onderhouden.
4. Het gehuurde mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, ook van financiële aard.
5. Het gehuurde moet te allen tijde toegankelijk zijn voor de door de Directie van de Dienst der Gemeentewerken aan te wijzen ambtenaren in de uitoefening van hun dienst.
6. De huurster mag het gehuurde geheel noch gedeeltelijk onderverhuren, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk vergunning hebben verleend.

7. Schade, ten gevolge van de verhuring aan gemeente-eigendommen veroorzaakt, moet de huurster op eerste aanschrijving vergoeden.

8. De huurster vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden ter zake het gebruik en onderhoud van het gehuurde.

9. Burgemeester en Wethouders en de huurster zijn bevoegd deze overeenkomst tussentijds te beëindigen, mits een opzeggingstermijn van drie maanden in acht wordt genomen.

10. Het gehuurde dient, tenzij Burgemeester en Wethouders afwijking toestaan, binnen één maand na het eindigen van het gebruik, door en voor rekening van de huurster in de oorspronkelijke staat van plantsoenstrook worden teruggebracht, in overleg met en ten genoegen van de Diensten der Gemeentewerken en Gemeenteplantsoenen. Indien hieraan niet tijdig wordt voldaan, zullen alle werkzaamheden van gemeentewege voor rekening van de huurster worden uitgevoerd.

5.1.2.f

13. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de huurprijs jaarlijks per 1 april, voor het eerst op 5.1.2.f aan te passen aan de prijsontwikkeling. Voor deze aanpassing zal worden gehanteerd het door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgestelde prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie (reeks voor werknemersgezinnen) en wel door vergelijking van het prijsindexcijfer van de maand december van het voorafgaande jaar met dat van de maand december van het daaraan voorafgaande jaar.

De op deze wijze berekende huurwijziging wordt uitgedrukt in hele procenten van de geldende huurprijs, waarbij een ½% of meer naar boven en minder dan een ½% naar beneden wordt afgerond.
Burgemeester en Wethouders behouden zich de bevoegdheid voor om de huurprijs na een termijn van vijf jaar te herzien anders dan overeenkomstig het vorenstaande.

14. Kosten van inning van de huur komen ten laste van de huurster.

Aldus aangegaan en in tweevoud ondertekend te 's-Gravenhage

op 5.1.2.f

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

Beherend Vennoot.

De gemeente 's-Gravenhage,

5.1.2.e

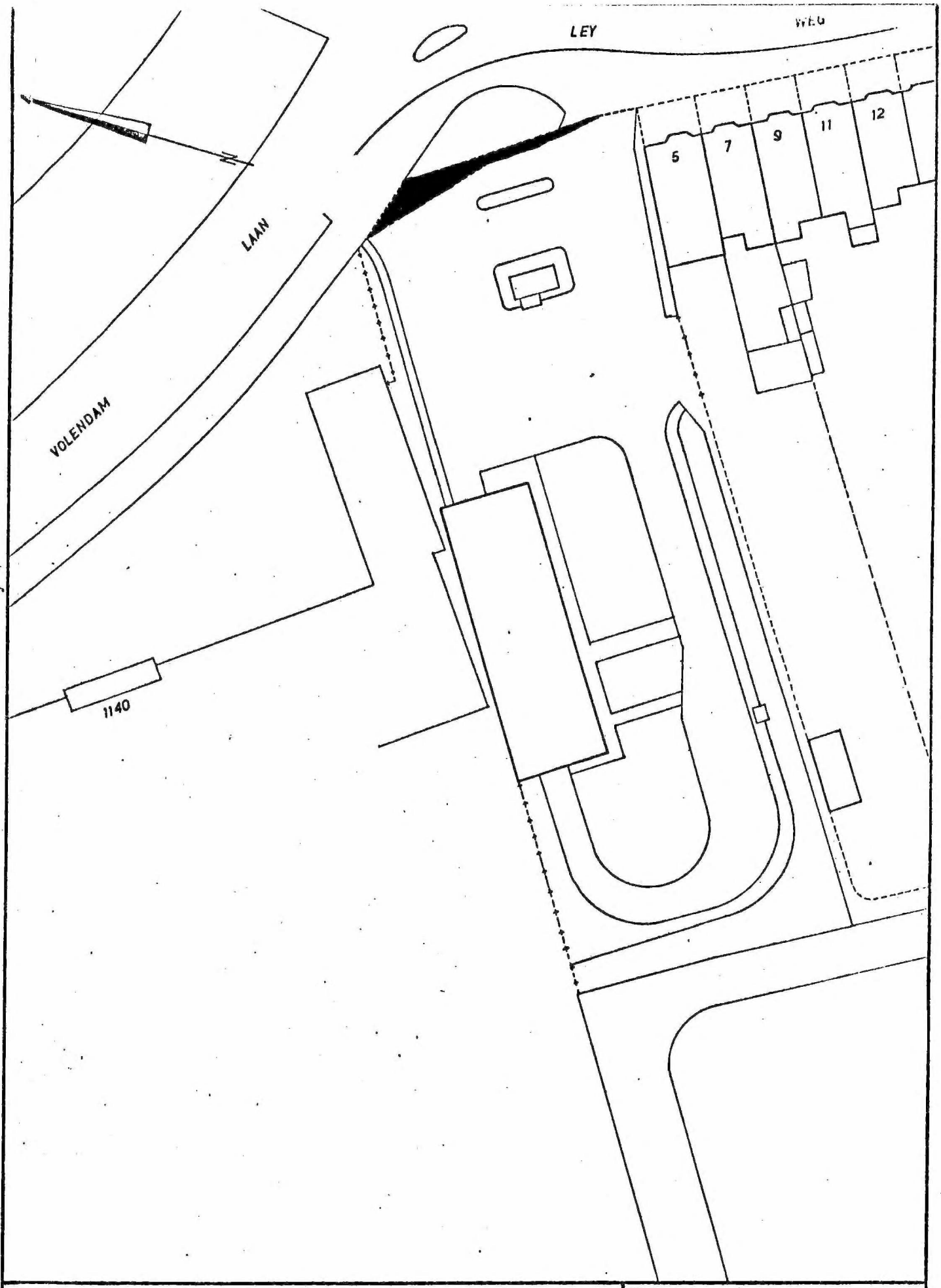
Wethouder van Openbare Werken,
Verkeer en Vervoer.

akkoord voor overname per 5.1.2.f

Mobil Oil BV

5.1.2.e

tJn.



VOLENDAMLAAN-LEYWEG

opm.
te verhuren grond

bestek	schaal 1:500	ge 5.1.2.e	gecon 5.1.2.e	aantal bladen	BLAD L 2
GEMEENTEWERKEN VAN 'S-GRAVENHAGE		wijz. 5.1.2.e	en	blad nr.	tek. nr 74-1383

Gemeente 's-Gravenhage

1696 5.1.2.b

De directie van Mobil Oil B.V.
Postbus 1131
3000 BC ROTTERDAM

uw brief van	5.1.2.e	ons kenmerk VOM 590841
uw kenmerk	bijlage(n)	datum 5.1.2.b

onderwerp
overschrijving benzinepompinstallatie

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN 'S-GRAVENHAGE,

gelezen de brieven van 26 januari 1984, van Oliemaatschappij Scheveningen B.V. en van 20 november 1984 van Mobil Oil B.V., waarin wordt verzocht de ten name van Oliemaatschappij Scheveningen B.V., staande vergunning tot het hebben van een benzinepompinstallatie c.a. voor het pand Volendamlaan 880 over te schrijven op naam van Mobil Oil B.V.;

gelet op artikel 10 der Algemene politieverordening van 's-Gravenhage 1967 (Verz. 1967, nr. 11);

BESLUITEN:

I.
a. gerekend van 5.1.2.b af, in te trekken de bij hun besluit van 5.1.2.b kenmerk OSV 783062 I, op naam van Oliemaatschappij Scheveningen B.V., gestelde vergunning voor het hebben van een benzinepompinstallatie c.a. voor het pand Volendamlaan 880;

5.1.2.e

1. wanneer het, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, nodig mocht zijn één of meer der voorwerpen te verplaatsen, moet dit vanwege en voor rekening van de vergunninghoudster geschieden, zonder dat deze recht op schadevergoeding kan doen gelden;

2. eventueel aan gemeente-eigendommen toegebrachte schade zal voor rekening van de vergunninghoudster van gemeentewege worden hersteld;

3. de voorwerpen moeten ten genoegen van de directeur van de Dienst der Gemeentewerken worden onderhouden;

4. op eerste aanvraag van derden dient benzine uit de pompen te worden geleverd;

5. de pompinrichting moet voldoen aan de eisen, gesteld in de hinderwetvergunning, welke op deze inrichting betrekking heeft;

6. de pompen mogen niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt tenzij burgemeester en wethouders hiervoor vergunning hebben verleend;

7. de door de politie in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd;

5.1.2.f

10. wanneer binnen twee weken na het eindigen van de vergunning de voorwerpen niet zijn verwijderd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd deze te doen opruimen en voor zover nodig te verkopen ter dekking van de daaraan verbonden kosten.

Burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage,
de secretaris, de burgemeester,

5.1.2.e

F.G.L.L. SCHOLS

Krachtens de Wet administratieve rechtspraak overheidsbeschikkingen bestaat de mogelijkheid om binnen 30 dagen na de dag waarop deze beschikking is verzonden of uitgereikt bij burgemeester en wethouders een gemotiveerd bezwaarschrift in te dienen.
Indien u van deze mogelijkheid gebruik maakt, wordt u verzocht om in de linkerbovenhoek van de enveloppe èn van het bezwaarschrift het woord "AROB" te vermelden.

afdruk aan
- 1x GW
- 1x P
- 1x Remicera
- 1x GAD
- 1x B
- 1x VOM
- 1x de directie van Oliemaatschappij Scheveningen B.V.,Leeghwaterplein 24A, 2521 CV 's-Gravenhage