

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

Gebaseerd op het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl, specifiek aangepast ten behoeve van het gebruik van partijen bij deze overeenkomst.

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Den Haag**, gevestigd te Den Haag, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] hoofd van de productgroep Sportvoorzieningen van de Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn, daartoe aangewezen door de Burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:3, eerste lid Algemene Wet Bestuursrecht,

hierna te noemen: '**Verhuurder**',

en

2. de Stichting Kantine Hogevelde, gevestigd te Den Haag aan [REDACTED]
[REDACTED], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 857875206, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]
[REDACTED]

hierna te noemen '**Huurder**',

Verhuurder en huurder hierna ook gezamenlijk aangeduid als: '**Partijen**';

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- dat Verhuurder eigenaar is van sportcomplex Hoge Veld, staande en gelegen aan het Panamaplein 30 te Den Haag;
- dat Huurder de horeca in sportcomplex Hoge Veld wenst te exploiteren;
- dat Partijen daartoe de onderhavige huurovereenkomst wensen te sluiten die betrekking heeft op de verhuur van een bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW;
- dat aan deze huurovereenkomst ten grondslag ligt de wederzijdse bedoeling van Partijen om ten behoeve van de horeca in sportcomplex Hoge Veld een zodanig assortiment aan te bieden waardoor de horeca aantrekkelijk is voor een brede doelgroep en de kwalitatieve, sportieve uitstraling van sportcomplex Hoge Veld versterkt. De horeca dient geopend te zijn indien sporters dit wensen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de aanvaarden de sportkantine (incl. bar), de bijbehorende keuken en fustruimte, evenals het medegebruik van de gemeenschappelijke toiletgroep en entreehal, die toegang geeft tot de sportkantine van sportcomplex Hoge Veld (hierna: '**het gehuurde**'), gevestigd aan het Panamaplein 30, 2548 HJ Den Haag, kadastraal gemeente Den Haag AX 6499. Het gehuurde is nader, met rode kleur, aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage 2** aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

paraaf verhuurder

paraaf huurder

1.2 Het gehuurde wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 8 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen. In **bijlage 2 en 3** is bij deze huurovereenkomst een inventarislijst gevoegd, met daarop een overzicht van alle inventaris die aan Verhuurder in eigendom toebehoort.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als horecagelegenheid ten behoeve van de bezoekers c.q. gebruikers van sportcomplex Hoge Veld.

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

1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 5 kN/m².

1.6 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst wel een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde (**bijlage 4**).

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

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, gedeponseed bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, hierna te noemen '**algemene bepalingen**'. De inhoud van deze algemene bepalingen is Partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen (**bijlage 5**).

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

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 5 jaar, ingaande op de datum waarop het gehuurde door Verhuurder aan Huurder wordt opgeleverd (hierna: '**de huuringangsdatum**'). Partijen streven ernaar de huurovereenkomst te laten ingaan op 1 september 2017; Huurder kan hieraan evenwel geen rechten of aanspraken aan ontleen.

3.2 Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door in overeenstemming met de artikelen 3.4 en 3.5 voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar.

3.3 Na ommekomst van de in 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met de artikelen 3.4 en 3.5 voortgezet voor aansluitende perioden van telkens één jaar, telkens behoudens opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met de artikelen 3.4 en 3.5.

3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door Huurder aan Verhuurder of door opzegging door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst kan uitsluitend plaatsvinden bij deurwaardersexploot of per aangetekende brief.

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

4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de huuringangsdatum op jaarbasis [redacted] inclusief BTW [redacted] en zal via een ingroeiperiode van zes maanden aan Huurder in rekening worden gebracht waarbij de huurprijs per maand het navolgende zal zijn:

Huurprijs eerste zes maanden (01/09/2017 – 01/03/2018):

Huurprijs na zes maanden (vanaf 01/03/2018):

[redacted] prijspeil 2017

[redacted] prijspeil 2017

De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de huuringangsdatum op jaarbasis [redacted] per jaar [redacted] Per 1 januari 2018 zal de huurprijs jaarlijks worden geïndexeerd.

4.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

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

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

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.5 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2018 aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.

4.6.1 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;

4.6.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl Partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 20.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 20.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 5 % van de actuele huurprijs.

4.7 Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst (exclusief de daarover verschuldigde indexering):

- de huurprijs [redacted]

Totaal huurprijs per 1 september 2017 [redacted]

zegge: [redacted]

Aanvullend worden de levering van aanvullende zaken en diensten zoals genoemd in artikel 5.1 van deze overeenkomst middels separaat gefactureerd op basis van tussenmeters

4.8 De door Huurder ter zake van deze huurovereenkomst maandelijks verschuldigde huurtermijnen worden door Verhuurder rond de 14^e van iedere maand afgeschreven van het bankrekeningnummer [redacted] t.n.v. Stichting Kantine DKC., door middel van automatisch incasso.

4.9 Met het oog op de huuringangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode vanaf de huuringangsdatum tot en met de laatste dag van de maand na het verstrijken van de huuringangsdatum. Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt [redacted] te verrekenen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op de huuringangsdatum.

paraaf verhuurder [redacted]

paraaf huurder [redacted]

4.9 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

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

Levering van zaken en diensten

5.1. De levering van de volgende zaken en diensten komen voor rekening van de huurder.

- water; [redacted]
- elektriciteit [redacted]

5.2 Het verbruik zal aan de hand van tussenmeters per kwartaal worden doorberekend aan de huurder. Over het verbruik zal BTW worden geheven.

Bankgarantie/waarborgsom

6.1 Het in artikel 26.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom is vastgesteld op [redacted]

6.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op de productgroepmanager Sportvoorzieningen.

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

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Voorzieningen door Verhuurder

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

- Stoelen, Black Base concrete grey, 19 stuks
- Barkrukken, H75 Black Base concrete grey, 23 stuks
- Lampenkappen, oranje, 3 stuks
- Lampenkappen, blauw, 8 stuks
- Statafels, 6 stuks
- Tafels, 4 stuks
- Stamtafel, 1 stuk
- Bar
- Bar wandkast
- Vitrinekasten, 3 stuks
- Open garderobekast, 1 stuk

8.2 De voorzieningen als genoemd in 8.1 maken na aanbrengen wel deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door Huurder niet te zijn verwijderd.

8.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 9.1 geldt in aanvulling op het bepaalde in artikel 12.3 van de algemene bepalingen.

Voorzieningen door Huurder

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

- Flessenkoelkast onder de bar. [redacted]
- Fustkoelkast.
- Koffiezetapparaat
- Kassasysteem

9.2 De voorzieningen als genoemd in 9.1 maken na aanbrengen geen deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door Huurder wel te zijn verwijderd.

9.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 9.1 geldt in de eerste plaats hetgeen Partijen overeen zijn gekomen in de als bijlage 6 aan deze huurovereenkomst gehechte het bepaalde in artikel 12.4 van de algemene bepalingen.

Asbest

10 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder ten aanzien hiervan.

Bijzondere bepalingen

11.1 In aanvulling c.q. afwijking op de voorgaande artikelen uit deze overeenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen komen partijen als bijzondere bepaling nog het navolgende overeen. Deze bijzondere bepalingen laten in beginsel het overeengekomene onverlet, doch in geval van strijd tussen de bijzondere bepalingen en de voorgaande bepalingen uit onderhavige overeenkomst en/of de daarbij behorende bijlagen en/of de algemene bepalingen, prevaleren steeds de bijzondere bepalingen.

Opleveringsniveau

11.2 Van deze oplevering en de aanvaarding van het gehuurde door Huurder zal ingevolge artikel 1.1 een opleveringsrapport worden opgesteld en door partijen worden ondertekend en geparafeerd (Bijlage 2).

11.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 28 van de algemene bepalingen komen Partijen overeen dat Huurder onder geen enkel beding recht heeft op compensatie van geleden en nog te lijden schade als gevolg van een eventueel vertraagde oplevering van het gehuurde door Verhuurder aan Huurder door welke oorzaak dan ook, waaronder doch niet uitsluitend, een vertraagde bouw en/of oplevering van het gehuurde door de aannemer van Verhuurder. Alle ten gevolge van een eventuele vertraagde oplevering door Huurder gemaakte kosten en/of door Huurder geleden en nog te lijden schade komt uitdrukkelijk voor rekening en risico van Huurder, tenzij de vertraagde oplevering het gevolg is van ernstige nalatigheid of opzet door Verhuurder. De vertraagde oplevering van het gehuurde wordt niet als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW aangemerkt.

Indexering

11.4 Partijen komen in afwijking van het bepaalde in de artikelen 18.1 t/m 18.3 van de algemene bepalingen overeen dat de huurprijs na indexering in enig jaar nimmer *lager* zal zijn dan de in artikel 4.1 genoemde huurprijs ten bedrage van [REDACTED] (excl BTW) [REDACTED]

Bestemming

11.5 Aan het sluiten van deze huurovereenkomst heeft uitdrukkelijk als voorwaarde ten grondslag gelegen dat het gehuurde door Huurder uitsluitend mag worden gebruikt overeenkomstig de tussen partijen overeengekomen en in artikel 1.3 van deze huurovereenkomst omschreven bestemming. Huurder is volledig bekend met het zware gewicht dat Verhuurder toekent aan een gebruik van het gehuurde overeenkomstig de bestemming en aanvaardt uitdrukkelijk en ondubbelzinnig de in verband hiermee aan Huurder opgelegde en met Huurder overeengekomen verplichtingen.

11.6 Het is Huurder in verband met het bepaalde in artikel 11.5 zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder nadrukkelijk **niet toegestaan** het gehuurde geheel dan wel gedeeltelijk gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, verlengingen daaronder begrepen, te gebruiken voor een andere bestemming dan omschreven in artikel 1.3. Een gebruik van – een deel van – het gehuurde ten behoeve van politieke en/of religieuze getinte activiteiten en/of bijeenkomsten is uitdrukkelijk **niet toegestaan**.

11.7 In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 11.5 en 11.6 komen Partijen overeen dat het Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder **niet is toegestaan** om het gehuurde te gebruiken voor activiteiten met een commercieel doeleinde. Huurder onderkent en aanvaardt uitdrukkelijk en ondubbelzinnig dat een eventuele toestemming van Verhuurder voor activiteiten met een commercieel doeleinde **alleen** zal kunnen worden gegeven, indien deze activiteiten door Huurder zelf én onder zijn verantwoordelijkheid worden georganiseerd en plaatsvinden, en voorts is voldaan aan de navolgende cumulatieve voorwaarden:

- Huurder dient te beschikken over alle voor het voorgenomen commercieel gebruik vereiste vergunningen. Deze vergunningen kunnen door Huurder worden aangevraagd bij het stadsdeelkantoor. Het is Huurder uitdrukkelijk **niet toegestaan** het gehuurde voor commerciële doeleinden te gebruiken voordat Huurder een afschrift van deze vergunningen aan Verhuurder heeft doen toekomen;
- Huurder stemt er uitdrukkelijk en ondubbelzinnig mee in dat het commercieel gebruik van het gehuurde door Huurder te allen tijde gerelateerd dient te blijven aan de in artikel 1.3 van deze

paraaf verhuurder

paraaf huurder

- huurovereenkomst omschreven bestemming als (sport)kantine;
- Huurder stemt er uitdrukkelijk en ondubbelzinnig mee in dat het gebruik van het gehuurde als (sport)kantine te allen tijde voorrang dient te genieten boven het commercieel gebruik van het gehuurde door Huurder. Huurder ziet hier adequaat op toe.

11.8 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikelen 1.3, 11.5, 11.6 en/of 11.7 komen Partijen reeds nu voor alsdan overeen dat dit handelen door Huurder als een ernstige tekortkoming van Huurder in de nakoming van deze huurovereenkomst wordt aangemerkt die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding van Huurder te vorderen, alsmede onverlet de door Huurder alsdan verbeurde boete zoals opgenomen in artikel 11.9. Alle kosten verband houdende met een door Verhuurder te starten gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde door Huurder komen voor rekening van Huurder, evenals de als gevolg van een ontbinding van de huurovereenkomst door Verhuurder geleden en nog te lijden schade waaronder de door Verhuurder alsdan gederfde huurinkomsten.

11.9 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 1.3, 11.5, 11.6 en/of 11.7 verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om ontbinding dan wel nakoming van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Exploitatie

11.10 Huurder zal gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, verlengingen daaronder begrepen, de exploitatie van het gehuurde persoonlijk voeren en leiden met voldoende en geschikt personeel op de door Verhuurder periodiek vast te stellen dagen en uren. Huurder houdt adequaat toezicht op het door hem ingezette personeel.

11.11 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder nadrukkelijk **niet toegestaan** buiten de door hem gehuurde gedeelten van sportcomplex Hoge Veld of op de buitenterreinen hiervan, goederen op te slaan. De gang(en), nooduitgang(en) en het (de) eventueel aanwezige trappenhuis(zen) dienen derhalve te allen tijde obstakelvrij gehouden te worden.

11.12 Huurder is bevoegd om, in het kader van de exploitatie van het gehuurde, alcoholische en alcoholvrije dranken, versnaperingen, snacks en maaltijden te verkopen en zo nodig te bereiden. De consumptie-artikelen moeten van goede kwaliteit en in voldoende mate aanwezig zijn.

11.13 De prijzen van de in artikel 11.12 genoemde consumptie-artikelen, die aan het publiek berekend worden, moeten vooraf door Verhuurder zijn goedgekeurd en moeten op een voor het publiek duidelijk zichtbare wijze bekend worden gemaakt, met vermelding dat BTW en bedieningsgeld in de prijs zijn begrepen.

11.14 Het is Huurder **niet toegestaan** om gok- en speelautomaten in het gehuurde te plaatsen.

11.15 Huurder dient te allen tijde toe te zien op naleving van de tabakswet, m.a.w. roken in openbare gebouwen, o.a. horecagelegenheden en soortgelijke ruimten is **niet toegestaan**. Het plaatsen van een sigarettenautomaat dan wel de verkoop van sigaretten is **niet toegestaan**. Eventuele boetes komen voor rekening van Huurder.

11.16 In afwijking van het bepaalde in artikel 4.4 van de algemene bepalingen komen Partijen overeen dat de weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 van de algemene bepalingen volledig voor rekening en risico komt van Huurder en in geen geval een grondslag oplevert voor ontbinding en/of wijziging van deze huurovereenkomst. De weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.4 van de algemene bepalingen levert geen gebrek op in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.

11.17 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 11.10 t/m 11.16 verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om ontbinding dan wel nakoming van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Onderhuur/wederhuur

11.18 Het is Huurder nadrukkelijk **niet toegestaan** het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren en/of in gebruik geven zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

11.19 Indien Huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk wenst onder te verhuren dan wel geheel of gedeeltelijk in gebruik wenst te geven aan een derde, is Huurder verplicht om bij het schriftelijk

paraaf verhuurder

paraaf huurder

verzoek om goedkeuring tevens de met deze derde te sluiten onderhuur- en/of gebruiksovereenkomst aan Verhuurder ter accordering voor te leggen. Huurder is gehouden de gebruikscondities zoals opgenomen in deze huurovereenkomst waar mogelijk één op één over te nemen in de te sluiten onderhuur- en/of gebruiksovereenkomst. Een aan Huurder door Verhuurder verleende toestemming geldt uitsluitend voor het desbetreffende verzoek om goedkeuring en laat uitdrukkelijk en ondubbelzinnig de verplichtingen van Huurder uit hoofde van deze huurovereenkomst onverlet, waaronder doch niet uitsluitend de verplichting van Huurder het gehuurde conform de bestemming als omschreven in artikel 1.3 te gebruiken. Huurder ziet er structureel op toe dat de door Verhuurder toegestane onderhuurders dan wel gebruikers zich volledig aan de met Huurder overeengekomen gebruiks-, onderhouds- en beheerverplichtingen houden.

11.20 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 11.18 en/of 11.19 komen Partijen reeds nu voor alsdan overeen dat dit handelen als een ernstige tekortkoming van Huurder in de nakoming van deze huurovereenkomst wordt aangemerkt die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding van Huurder te vorderen, alsmede onverlet de door Huurder alsdan verbeurde boete zoals opgenomen in artikel 11.21. Alle kosten verband houdende met een door Verhuurder te starten gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde door Huurder kosten komen voor rekening van Huurder, evenals de als gevolg van een ontbinding van de huurovereenkomst door Verhuurder geleden en nog te lijden schade waaronder de door Verhuurder alsdan gederfde huurinkomsten.

11.21 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 11.18 en/of 11.19 verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om ontbinding dan wel nakoming van de huurovereenkomst alsmede schadevergoeding te vorderen.

Horeca-apparatuur

11.22 Onder het recht van exploitatie van Huurder is mede begrepen het gebruik van de door Verhuurder aangeschafte en/of nog aan te schaffen horeca-apparatuur en -inventaris voor de horeca gelegenheid in het gehuurde, zoals weergegeven op de inventarislijst die als bijlage 3 aan deze huurovereenkomst is gehecht.

11.23 Huurder is verplicht er zorg voor te dragen dat de horeca-apparatuur en -inventaris wordt onderhouden en in goede staat blijft. Onderhoud en vervanging van de horeca-apparatuur en -inventaris dient vanwege en voor rekening van de Verhuurder te geschieden (bewijs hiervan moet schriftelijk aan Verhuurder overlegd kunnen worden).

11.24 De door Huurder aangeschafte en geïnstalleerde horeca-apparatuur en -inventaris zal ook na installatie in het gehuurde eigendom blijven van de Verhuurder. Met betrekking tot de opleveringsverplichtingen van Huurder ten aanzien van de door Huurder aangeschafte en geïnstalleerde horeca-apparatuur en -inventaris verwijzen Partijen naar het bepaalde in de artikelen 23.3 t/m 23.6 van de algemene bepalingen.

11.25 Voor vervanging of aanschaf van horeca-apparatuur, alsmede voor wijzigingen in het interieur van de horecagelegenheid door Huurder is de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig. Nieuw aan te schaffen horeca-apparatuur en/of interieur dient van een gelijkwaardig niveau te zijn als de bij oplevering geplaatste horeca-apparatuur en interieur.

Wijziging van het gehuurde

11.26 In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 van de algemene bepalingen komen Partijen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen aan het gehuurde door Huurder gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, verlengingen daaronder begrepen, overeen dat Huurder, tenzij Partijen anders schriftelijk zijn overeengekomen, aan het gehuurde generlei veranderingen mag aanbrengen dan na schriftelijke toestemming van Verhuurder.

11.27 In aanvulling op het bepaalde in artikel 14 van de algemene bepalingen komen Partijen overeen dat Verhuurder bevoegd is in het algemeen belang, niet dan na kennisgeving aan Huurder, zonder tot enige schadeloosstelling verplicht te zijn, op, aan of onder het gehuurde palen, kabels, draden, pijpstellingen en leidingen met alle toebehoren aan te brengen of te doen aanbrengen, te houden of te doen onderhouden ten behoeve van openbare diensten, openbare bedrijven en/of derden.

paraaf verhuurder

paraaf huurder

Internetaansluiting; afval; alarminstallatie

11.28 Huurder dient zelf zorg te dragen voor een internetaansluiting, de bijkomende kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

11.29 Huurder is verantwoordelijk voor het zorgvuldig gescheiden afvoeren van afval. Hiervoor maakt Huurder gebruik van eigen afvalcontainers.

11.30 Voor rekening van Huurder zijn de kosten ten gevolge van oneigenlijk en/of foutief gebruik van de alarm- en de overbruggingsinstallatie van het gehuurde.

Toegang

11.31 Huurder dient te allen tijde aan de door Verhuurder aangewezen personen in de uitoefening van hun functie toegang te verlenen tot het gehuurde.

11.32 Houders van door Verhuurder afgegeven legitimatiebewijzen dienen door Huurder te allen tijde tot het gehuurde te worden toegelaten.

11.33 Huurder zal in het gehuurde geen honden en (huis)dieren toelaten, anders dan voor bewakingsdoeleinden, zoals hulphonden, en steeds na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

Toestemming

11.34 Verhuurder kan daar waar op grond van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder is vereist, aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, ook van financiële aard.

Onderhoud

11.35 In aanvulling op het bepaalde in de algemene bepalingen komen Partijen ten aanzien van het huurders- en verhuurdersonderhoud het navolgende overeen.

11.36 Partijen zijn ten aanzien van het huurders- en verhuurdersonderhoud een gewaarmerkte lijst overeengekomen, die Huurder als bindend dient te beschouwen. Deze lijst wordt aan deze huurovereenkomst gehecht als **bijlage 6**.

11.37 Huurder draagt zorg voor het reinigen en repareren van de vetvangput en legt hiervan jaarlijks het bewijs aan Verhuurder over.

11.38 Huurder draagt zorg voor de schoonmaak van de tot het gehuurde behorende ruimten, waaronder de algemene toiletten grenzend aan de horeca, een en ander zoals omschreven in artikel 1.1 van deze huurovereenkomst, alsmede van de aanwezige apparatuur.

11.39 Voor rekening van Huurder komen de kosten van de gebreken of ongemakken, zoals verstoppingen van afvoerpijpen, schoorstenen e.d., welke het gevolg zijn van het gebruik van het pand waarin het gehuurde is gesitueerd door Huurder.

11.40 Indien Verhuurder een onderzoek wil (doen) instellen naar de wenselijkheid reparaties te verrichten of zodanig reparaties wil (doen) voorbereiden of uitvoeren, is Huurder verplicht Verhuurder ten spoedigste maar uiterlijk binnen 24 uur nadat Verhuurder Huurder hiertoe heeft verzocht, toegang tot het gehuurde te verschaffen en Verhuurder tot het voorgenomen onderzoek en/of tot de door Verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen, zonder daarvoor enige voorwaarden te kunnen stellen en zonder dat Verhuurder tot betaling van schadevergoeding uit welke hoofde dan ook zal zijn gehouden, ongeacht de duur van de werkzaamheden.

Verzekeringen

11.41 In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.1 en verder van de algemene bepalingen is Huurder verplicht een genoegzame verzekering tegen bedrijfsschade (o.a. brandschade) af te sluiten en door regelmatige premiebetaling te handhaven.

11.42 Huurder zal desgevraagd Verhuurder de premiekwitanties tonen.

Aansprakelijkheid

11.43 In aanvulling op het bepaalde in artikel 11.1 en verder van de algemene bepalingen vrijwaart Huurder Verhuurder voor alle aanspraken van derden verband houdende met of voortvloeiende uit het door Huurder in strijd handelen met bepaalde in de artikelen 1.3, 11.5 t/m 11.7, 11.10 t/m 11.16, 11.18 en 11.19 van deze huurovereenkomst.

11.44 Verhuurder is niet aansprakelijk voor enigerlei schade, welke door het gebruik van het gehuurde aan eigendommen van de Huurder of aan die van derden mocht ontstaan.

Bepalingen van overheidswege

11.45 Huurder is verplicht zich stipt te houden aan de orders en bepalingen die door de overheid ter bescherming van de publiekrechtelijke belangen worden gegeven (in het bijzonder alle voorschriften

paraaf verhuurder

paraaf huurder

en maatregelen die de Politie en Brandweer voor het gehuurde, dan wel exploitatie hiervan nodig achten). Eventuele kosten ontstaan bij inbreuk op dan wel voortvloeiende uit de hier bedoelde orders, bepalingen, voorschriften en/of maatregelen komen ten laste van Huurder. Het mogelijkerwijs door Huurder op zijn kosten en voor zijn rekening moeten nemen van maatregelen of treffen van voorzieningen teneinde aan voornoemde orders, bepalingen, voorschriften en/of maatregelen te voldoen, levert geen gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW op.

11.46 Deze huurovereenkomst ontheft Huurder niet van de verplichting om al die vergunningen en/ of ontheffingen te verkrijgen van de bij of krachtens de Wet Milieubeheer of enige andere wet of verordening gestelde bepalingen. Het niet voldoen van het gehuurde aan voornoemde vergunningen en/of ontheffingen levert geen gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW op.

11.47 Indien blijkt dat door Huurder aan van overheidswege gestelde bepalingen niet kan worden voldaan dan wel benodigde vergunningen niet kunnen worden verkregen, zal Huurder ter zake van deze huurovereenkomst geen enkele schadeclaim – hoe ook genaamd en op welke grondslag dan ook – bij Verhuurder kunnen indienen.

Overdracht door Verhuurder/Huurder

11.48 Verhuurder heeft te allen tijde het recht deze huurovereenkomst en de door haar uit deze huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan derde(n). Het is Huurder **niet toegestaan** zijn uit deze huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder aan derden over te dragen. Verhuurder kan aan het verlenen van zijn toestemming – financiële – voorwaarden verbinden.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Den Haag, 15 - 09 - 2017

Den Haag, 14 - 09 2017

Verhuurder,

Huurder,

de productgroepmanager Sportvoorzieningen
van de dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn

voorzitter Stichting Kantine Hogevelde

Bijlagen:

1. tekening(en) van het gehuurde.
2. proces-verbaal (foto's) van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
3. inventarislijst horeca sportcomplex Hoge Veld.
4. energieprestatiecertificaat.
5. algemene bepalingen.
6. huurders- en eigenaarsonderhoud.

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

Handtekening(en) huurder

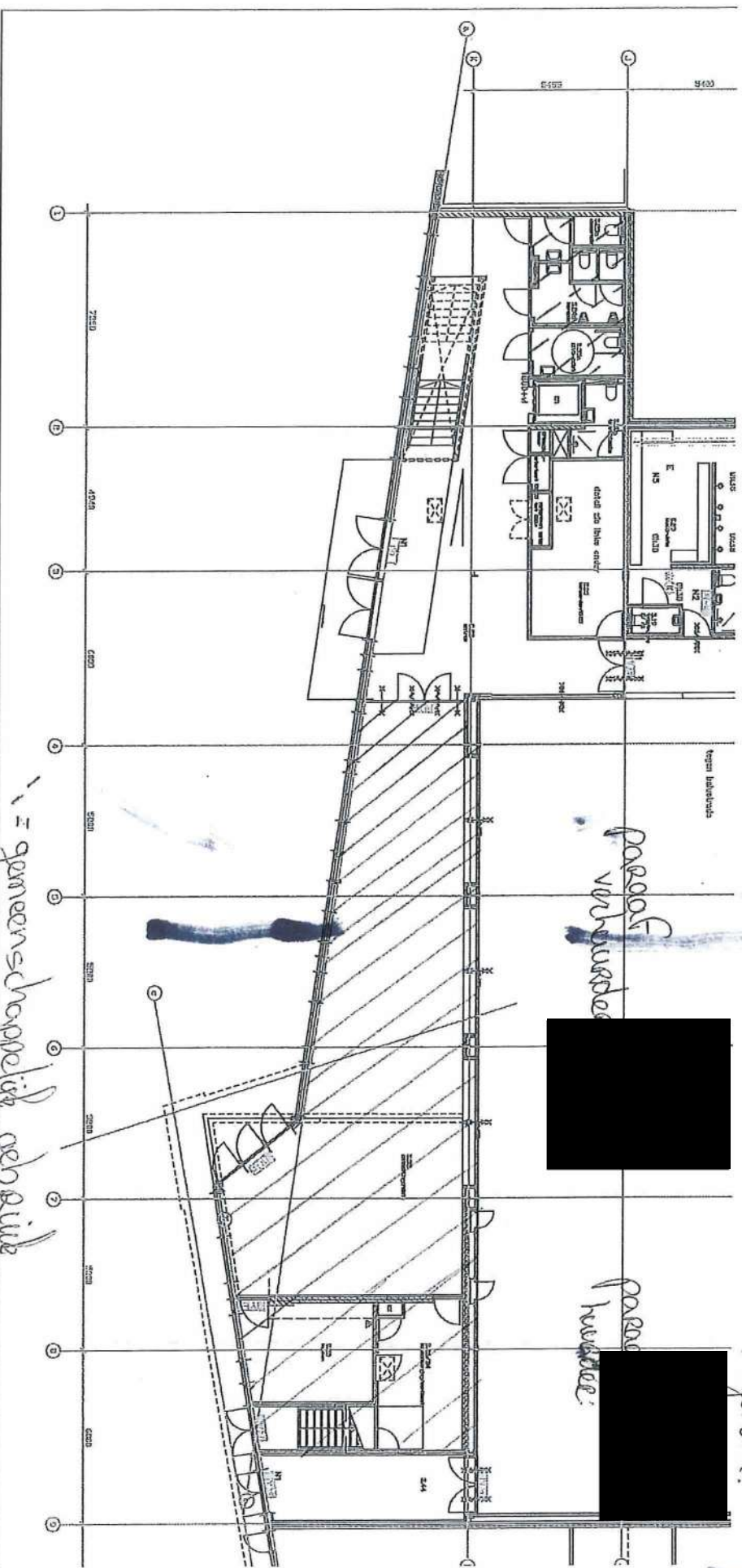
paraaf verhuurder

paraaf huurder

Bylage 1 Sporthal Hergevel.

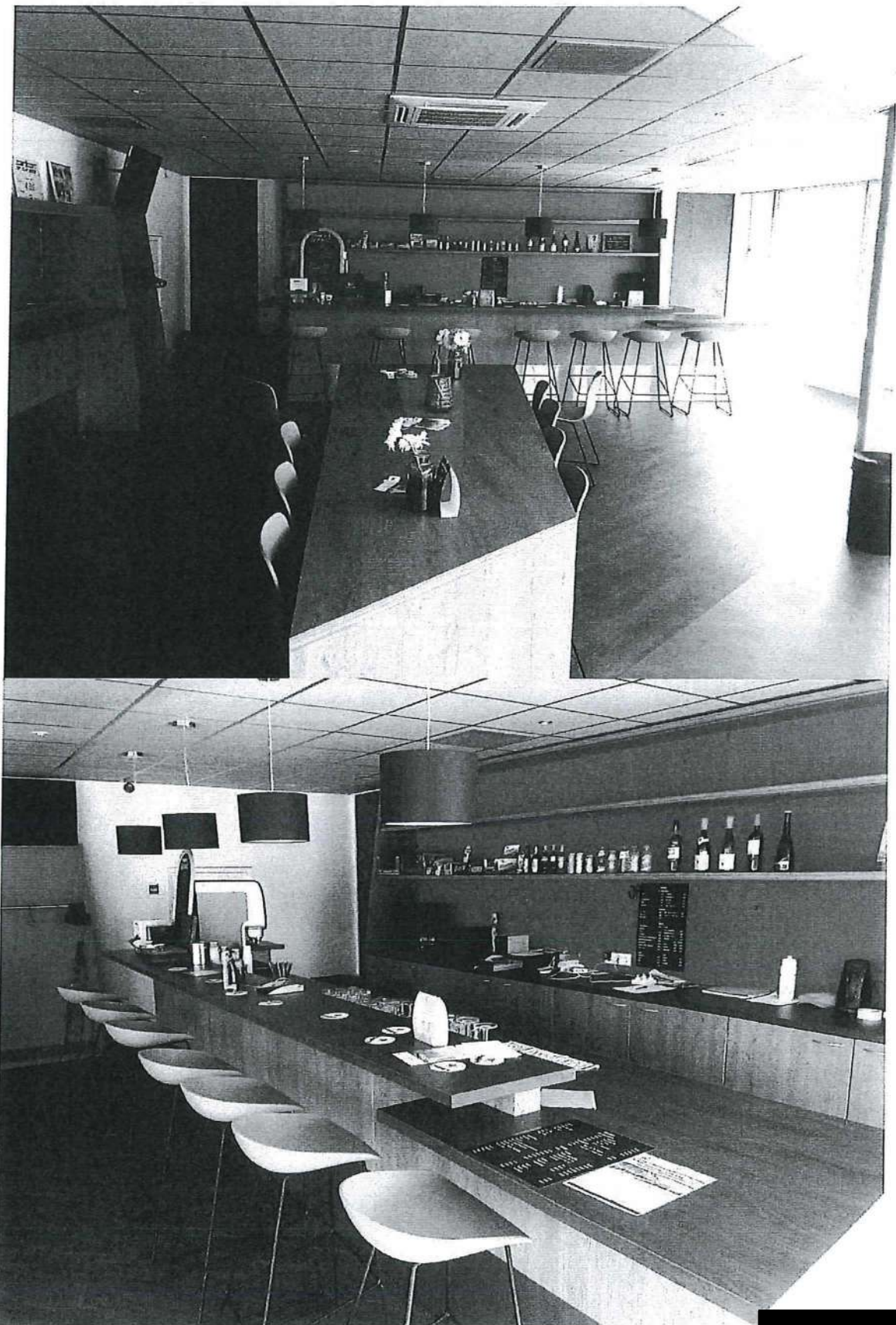
parade
 verhuurder

parade
 huurder



gemeenschappelijk gebruik
 = geschude ruimte

Bijlage 2. Proces verbaal van oplevering (foto's)



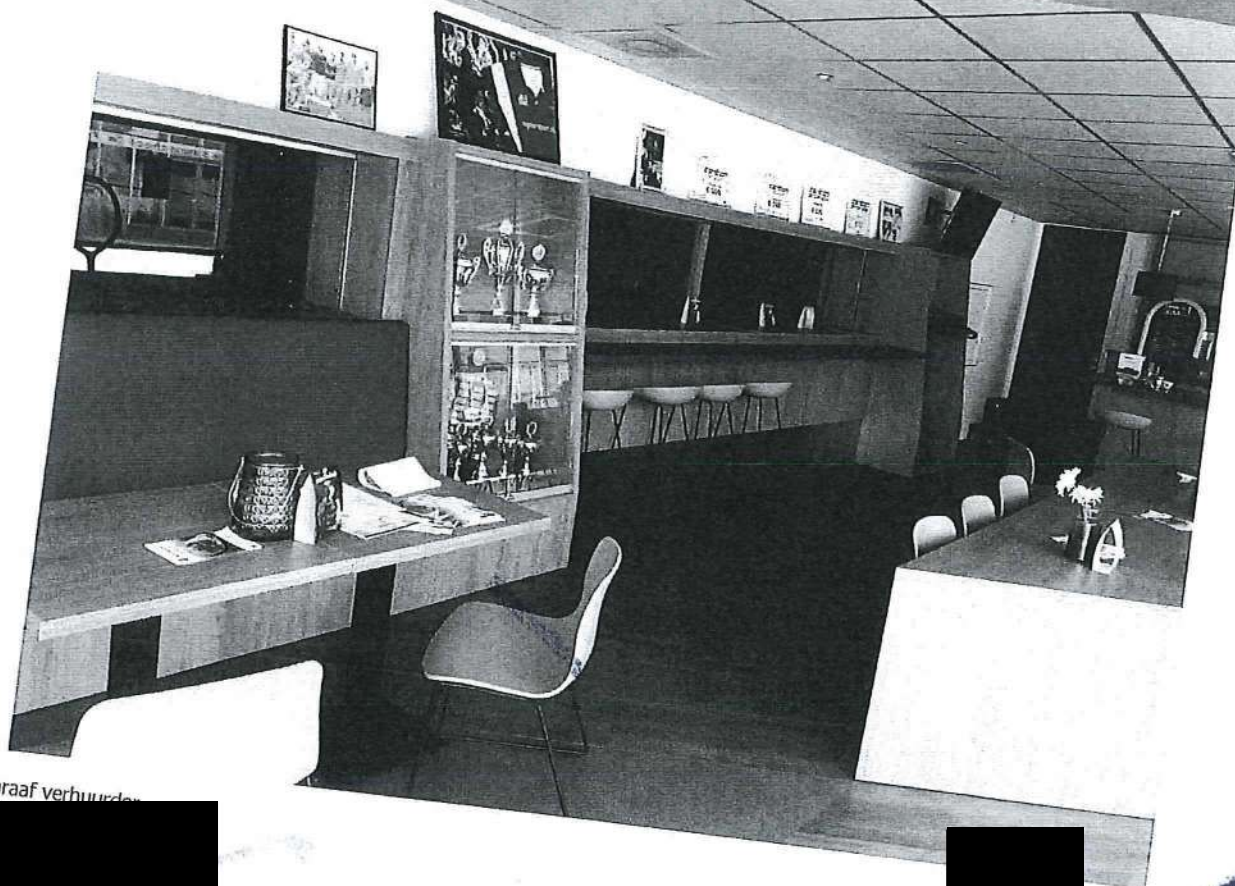
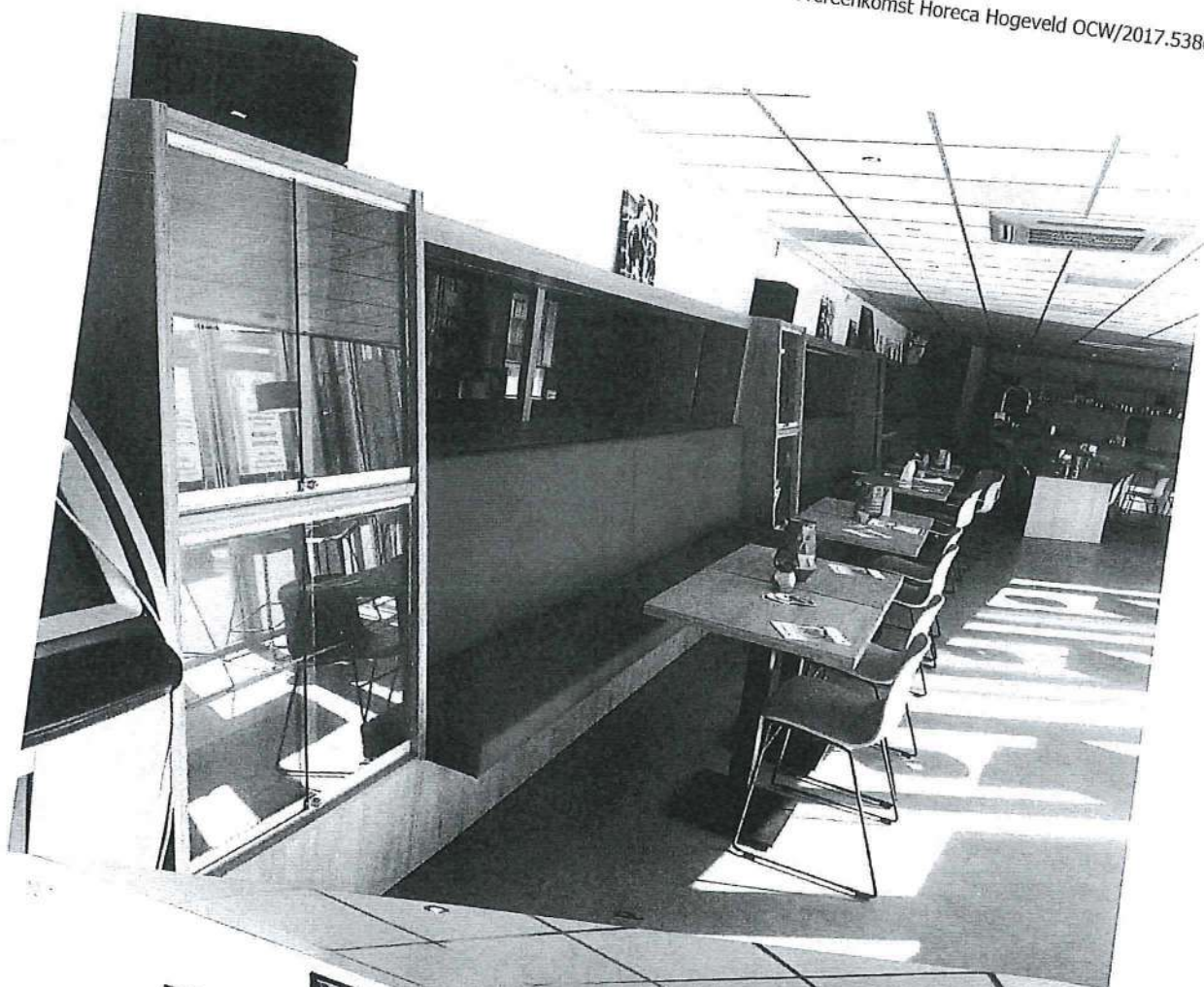
paraaf verhuurder

paraaf huurder



paraaf verhuurder

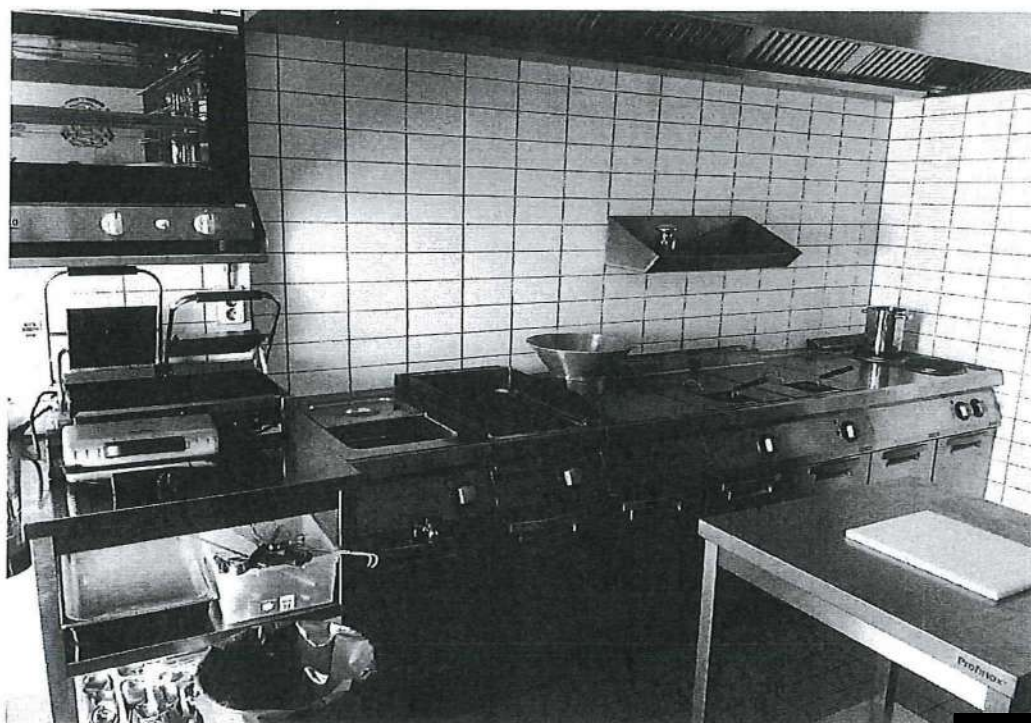
paraaf huurder



Bijlage 3

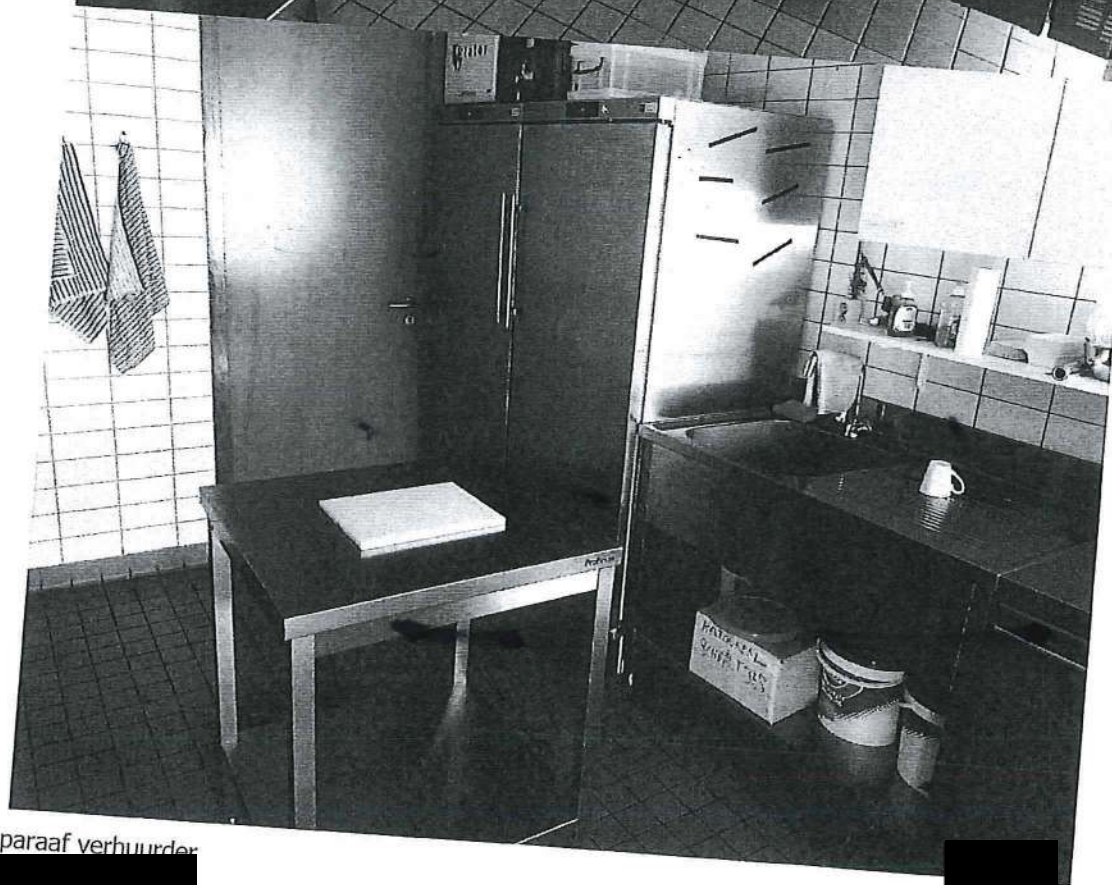
Keukeninventaris van de verhuurder:

Bainmarie, merk Zanussi, afmetingen 400 x 700 x 250mm
Elektrische bakplaat vlak, Zanussi, afmetingen 400 x 700 x 250mm
Neutraal element, merk Zanussi, afmetingen 400 x 700 x 250mm
Elektrische friteuse, merk Zanussi, afmetingen 800 x 700 x 850 mm
Frites uitschepbak RVS wandmodel
Neutraal element, merk Zanussi, afmetingen 400 x 700 x 250mm
Kookunit, merk Zanussi, afmetingen 400 x 700 x 250mm
Open onderstel, merk Zanussi, afmetingen 1200 x 550 x 600mm
Open onderstel, merk Zanussi, afmetingen 800 x 550 x 600mm
Middensteun, merk Zanussi
Deur t.b.v. onderstel, merk Zanussi, 400MM
Wandkap doosmodel, merk Hakto, afmetingen 2880 x 900 x 600mm
Werktafel met tussen en middenschap, merk Profinox, afmetingen 700 x 700 x 900mm
Contactgrill dubbel, merk Profinox, afmetingen 570 x 310 x 190mm
Convectieoven, merk Hakpro, afmetingen 550 x 600 x 540mm
Ovenschap, merk Ovri, afmetingen 605 x 605 x 600mm
Gekoelde werkbank, merk Rubbens, afmetingen 1320 x 700 x 850mm
Spoeltafel, afmetingen 1200 x 700 x 900mm
Meng-zwenkraan, model 1
GN Koelkast, merk Liebherr, afmetingen 750 x 750 x 1864mm
Diepvrieskast, merk Liebherr, afmetingen 750 x 750 x 1864mm
Vaatwasser, merk Zanussi, afmetingen 600 x 610 x 820mm
Onderstel, merk Ovri, afmetingen 600 x 550 x 450mm
Werktafel met onderschap, merk Profinox, 700 x 700 x 900mm



paraaf verhuurder

paraaf huurder



paraaf verhuurder

paraaf huurder



Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend,

Den Haag, 15/09/2017

de verhuurder,

De productgroepmanager Sportvoorzieningen
van de dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn

Den Haag, 14/09/2017

de huurder,

Stichting Kantine Hogevel
vertegenwoordigd door de voorzitter



paraaf verhuurder



paraaf huurder



Energieprestatiecertificaat

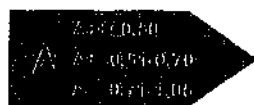
energielabel

Bestaande bouw
Sportfunctie, matig
verwarmd

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Energieklasse

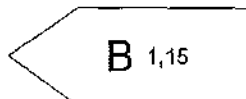
zeer energie zuinig



D 1,31-1,45



zeer energie onzuinig



De energieprestatie van een bestaand gebouw wordt uitgedrukt in de energie-index. Het getal geeft de energieprestatie van een gebouw aan. Deze wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen, gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd bewoners/gebruikersgedrag. (Het gestandaardiseerde energiegebruik per m² gebruiksoppervlak is 881 MJ/m².)

1,15

adres gebouw: Panamaplein 30
2548 HJ DEN HAAG

opnamedatum: 23 oktober 2007
certificaat geldig tot 10 jaar na opnamedatum

gebruiksoppervlak: 2478 m²

afmeldnummer: 383551018

volgnummer gebouw:

certificaat op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? nee

adres representatief

gebouw of gebouwdeel:

certificaat geldig tot:



Adviesbedrijf

Naam: Intechno Adviesbureau bv

Inschrijvingsnummer: 080100363

Handtekening adviseur:

R.R.Blaauw

intechno
INGENIEURSBURO
— an 'Inpax Company' —

De berekening van de energieprestatie van het gebouw is uitgevoerd met een NL/EPBD gecertificeerde methode:
ECU V1.11: DGMR rekenkern utiliteitsbouw 1.0

Energiebesparende maatregelen

Ter verbetering van de energieprestatie van het gebouw kunnen de volgende maatregelen overwogen worden:

- toepassen zonwering
- toepassen zonwerend glas
- toepassen warmteterugwinning unit
- toepassen spaarlampen en/of HF-verlichting met spiegeloptiekarmaturen
- toepassen veegschakeling, daglichtschakeling en/of aanwezigheidsdetectie voor verlichting

De maatregelen die genoemd worden op dit certificaat zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het certificaat eventueel kunnen worden.

Mogelijk is een aantal maatregelen praktisch niet uitvoerbaar of risicovol, bijvoorbeeld omdat de kosten onevenredig zijn of omdat er sprake zou kunnen zijn van gezondheidsrisico's. Mogelijk zijn bij uitvoering aanvullende maatregelen noodzakelijk met betrekking tot behoud en verbetering van de kwaliteit van het binnenmilieu of het comfort. Soms worden meerdere alternatieven als maatregel voorgesteld en moet gekozen worden voor één daarvan. In dergelijke gevallen kan het inwinnen van maatwerkadvies zinvol zijn.

adres gebouw: Panamaplein 30
2548 HJ DEN HAAG

opnamedatum: 23 oktober 2007

volgnummer gebouw:

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

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl, ledere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Casco

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

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

tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht.

Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor de vraag of genotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.

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

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

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

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

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

(Overheids)voorschriften en vergunningen

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

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

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

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

4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in 4.3 levert geen gebrek op, tenzij deze het gevolg is van een doen of nalaten van verhuurder

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

Gebruik

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

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

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

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

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

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

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon.

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

Milieue

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

7.2 Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
- c. zonder schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in artikel 1.6 van de huurovereenkomst, verslechtert.

7.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

Promotionele activiteiten

8.1 Indien is overeengekomen dat huurder periodiek een bedrag als bijdrage aan verhuurder dient te betalen voor de promotie van het gebouw dan wel complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is verhuurder verplicht dit bedrag als zodanig aan te wenden en op eerste verzoek van huurder inzage te verstrekken in de wijze van aanwenden. Het staat verhuurder vrij om deze promotiebijdrage zelf aan te wenden dan wel over te dragen aan een derde. Indien er een door verhuurder geaccepteerde winkeliersvereniging of andere door verhuurder geaccepteerde collectiviteit functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw of complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, kan deze een promotieplan bij verhuurder indienen. Verhuurder kan de promotiebijdragen of een gedeelte daarvan ter beschikking aan die vereniging of collectiviteit stellen op basis van een door verhuurder goedgekeurd promotieplan. 8.2 Indien een door verhuurder erkende winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in 8.1 functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw, dan wel complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt of waar toe het gehuurde behoort, zal huurder zich daarbij aansluiten en de eventuele vanwege deze vereniging of collectiviteit voor zijn rekening komende bedragen op eerste verzoek voldoen.

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

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

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

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

9.3 Huurder zal de redelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, in acht nemen. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen die betrekking hebben op onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, veiligheid van drink- en watervoorziening, parkeergedrag en op het goed functioneren van de eventueel tot het gehuurde behorende installaties.

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

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

9.5 Het is huurder niet toegestaan:

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

9.6 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

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

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

9.8 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van verhuurder.

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

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

Schade

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

10.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Indien de (dreigende) schade niet aan huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal verhuurder deze kosten op eerste verzoek van huurder aan huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid

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

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

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

11.4 Het gestelde in 11.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder;
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan verhuurder toe te rekenen omstandigheden.
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 van de algemene bepalingen niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen.
- indien verhuurder de door huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 10.1 van de algemene bepalingen om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

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

12.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 12.1, 12.3 en 12.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen binnen een redelijke termijn tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

12.3 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trap treden, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen. Wat betreft de tot het gehuurde behorende rioleringen, goten en afvoeren geldt onverminderd het in 12.4 sub k gestelde, met dien verstande het onderhoud, het herstel alsmede de vernieuwing van de rioleringen, de goten en de afvoeren voor rekening van huurder komen, indien huurder het in 12.4 sub k gestelde niet nakomt.
- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

e. van overheidswege of andere daartoe bevoegde instanties voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties, tenzij de inspecties en keuringen worden verricht in het kader van de in 12.4 sub h weergegeven werkzaamheden.

De onder a t/m e genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

12.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 12.1 zijn voor rekening van huurder:

a. het uitzwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 12.3 een en ander onverminderd het in 12.4 sub b t/m 12.4 sub k bepaalde;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;

c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;

d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting;

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

f. voorzieningen ter voorkoming van brand en het onderhoud aan die voorzieningen, tenzij deze voorzieningen benodigd of aanwezig zijn vanwege het gestelde in artikel 4.1 van de algemene bepalingen;

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

h. het periodiek en correctief onderhoud, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen en de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische- en/of waterinstallaties, althans als de inspecties en keuringen samenhangen met, en worden verricht in het kader van, de uitvoering van periodiek en correctief onderhoud.

Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd. Deze goedkeuring ontslaat huurder niet van een eventuele aansprakelijkheid. Indien deze werkzaamheden niet goed worden uitgevoerd. Wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 19.3 tot en met 19.7 van de algemene bepalingen voor zover mogelijk van toepassing.

i. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.

j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitzwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.

k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonhouden, het schoonmaken en het ontsppen van putten, goten en alle aan- en afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

Veranderingen en toevoegingen door huurder

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

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

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

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

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

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

13.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is,

zal huurder deze aanvragen en zal huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

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

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

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

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

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

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

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

13.15 Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door verhuurder

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

14.2 Het in 14.1 bedoelde onderzoek en de aldaar bedoelde werkzaamheden, voorzieningen en wijzigingen waardoor het gehuurde aan huurder (tijdelijk) niet het genot verschaft dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht

verwachten, leveren geen gebrek op.

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

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

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

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

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

14.8 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde of buiten het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, ruimten van derden, liften, (rol)trappen, trappenhulzen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de

inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen. Huurder zal deze werkzaamheden gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Verzoeken/toestemming

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

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

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

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

Wijziging organisatie huurder/verhuurder

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

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

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

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

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

Huurprijswijziging

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

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

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

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

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

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

18.5 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van

de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

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

18.7 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest 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.

Kosten van de levering van zaken en diensten (servicekosten)

19.1 Naast de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, het vastrecht en de kosten van de meterhuur, evenals eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en is overeengekomen dat bedoelde leveringen vanwege verhuurder worden verzorgd.

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

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

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

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

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

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

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

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

19.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

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

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting

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

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

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

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

20.2 Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in 20.1) te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 20.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

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

20.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 20.1 voordoet, zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 20.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

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

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

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

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

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

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies.

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

a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;

b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater

en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;

c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen; voor de helft van het bedrag van de aanslag tenzij huurder in overwegende mate wordt gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd,

geheel of een evenredig gedeelte daarvan. Verhuurder zal huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Indien huurder verplicht is meer dan de helft van het bedrag van de aanslag (aan verhuurder) te voldoen, zal verhuurder desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van huurder, zo mogelijk, meenemen. d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;

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

- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;

- ter zake van goederen van huurder;

- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

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

Verzekeringen

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

22.2 Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

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

Einde huurovereenkomst of gebruik

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

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

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

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

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

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

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

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

23.8 Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd

de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

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

Kosten in geval van tussentijdse beëindiging huurovereenkomst

24 Huurder is gehouden om verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij tussen partijen schriftelijk anders is overeengekomen dan wel tenzij er sprake is van een toerekenbare tekortkoming van verhuurder. Tot die kosten en schade worden eveneens gerekend, de verschuldigde huurprijs plus omzetbelasting over de overeengekomen resterende huurtermijn, de kosten van de overeengekomen door verhuurder te leveren zaken en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, althans indien en voor zover verhuurder gehouden is om deze zaken en diensten na de beëindiging van de huurovereenkomst van derden af te nemen, de kosten van wederverhuur, alle gemaakte en te maken kosten ter incasso van de schade zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

Betalingen

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

25.2 Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

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

Bankgarantie/Waarborgsom

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

26.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in 26.1, 26.3 en 26.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

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

26.4 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting of wel aanvulling van de reeds gestorte waarborgsom.

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

Hoofdelijkheid

27.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn dezen steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

Niet tijdige beschikbaarheid

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

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

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

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

Appartementsrechten

29.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op.

Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.

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

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

Kosten, verzuim

30.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte redelijke kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.

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

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

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

Boetebepaling

31 Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 9, 13.3, 25 en 26 van de algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

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

Domicilie

33.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.

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

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

Klachten

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

Beheerder

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

Slotbepaling

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

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

Bijlage 6. Huurders- en eigenaarsonderhoud

1. Huurdersonderhoud

1.1 Algemeen

- Voor alle aanpassingen / wijzigingen moet eerst schriftelijke toestemming zijn verkregen van de eigenaar.
- Vervangen van sleutels (bij verlies zal de verhuurder zorg dragen voor nieuwe sleutels. De kosten hiervan zullen doorberekend worden aan de huurder).
- Alle aanpassingen in/aan het gehuurde (mits hiervoor toestemming is verkregen van de eigenaar) voortvloeiende uit en/of ten gunste van exploitatie/gebruik ervan.
- Vervanging van lampen, starters, enz. van de binnen- en buitenverlichting.

1.2 Buiten

- Schilderwerk en onderhoud aan de binnenkant van gevelkozijnen, ramen en deuren.
- Vervanging van beschadigd of gebroken glas in de gevels.
- Treffen van noodvoorzieningen bij braak.

1.3 Binnen

1.3.1 Algemeen

- Alle onderhoud als gevolg van beschadigingen (waaronder inbraak), vernielingen, ondeskundigheid of onjuist gebruik.
- Schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde.

1.3.2 Vloerafwerking

- Herstellen afwerkvloer a.g.v. verwijderde (geplakte) vloerbedekking.
- Onderhoud aan aanwezige vloerbedekking (bijv. plavuizen).

1.3.3 Wanden, wandafwerking, kozijnen en deuren

- Onderhoud aan aanwezige wandafwerking.
- Onderhoud aan binnenbetimmeringen, stuc- en tegelwerk a.g.v. beschadiging.
- Onderhoud en schilderwerk aan binnenkozijnen en binnendeuren.
- Onderhoud en vervanging aan hang- en sluitwerk.
- Binnenschilderwerk, behang- en sauswerk.
- Vervanging van beschadigd of gebroken binnenglas.

1.3.4 Plafonds en plafondafwerking

- Onderhoud aan aanwezige plafondsysteem.
- Onderhoud aan door de huurder (na toestemming van de eigenaar) aangebrachte (vaste) plafondafwerking (betimmering, pleisterwerk, enz.).
- Onderhoud aan plafonds en stucwerk door beschadigingen, gaten, pluggen, krimpseuren, enz.
- Schilderwerk aan plafonds.

1.3.5 Vaste bouwkundige inrichting en sanitair

- Onderhoud aan:
 - leuningen + leuningdragers van binnentrappen.
 - ingebouwde kasten, losse kasten en kastwanden, incl. hang- en sluitwerk.
 - (en eventueel vervangen van) extra keukenelementen of keukenonderdelen die door de huurder zijn aangebracht.
 - vensterbanken.
 - sanitaire toestellen en stortbakken met toebehoren, zoals kranen enz.

1.3.6 Technische installaties

- Ontstoppen van rioleringen.

Indien aantoonbaar is dat de verstopping niet het gevolg is van verkeerd gebruik van het riool dan zijn de kosten voor rekening van de eigenaar; de loodgieter dient dit in een rapport aan te tonen.

- Het aanpassen/aanbrengen van (met toestemming van de verhuurder) elektra-, en watervoorzieningen voortvloeiende uit en/of ten gunste van het gebruik ervan.
- Onderhoud aan elektra-, en watervoorzieningen door de huurder aangebracht.
- Onderhoud aan elektrische installaties als de storing ontstaan is door overbelasting en/of uitbreiding van de installatie.
- Onderhoud aan deurbellen, schakelaars en contactdozen.
- Het herstellen van de schade aan de installaties als gevolg van niet correct, c.q. ondeskundig gebruik of door het nalaten van het voorgeschreven periodieke onderhoud.

2. Eigenaarsonderhoud

2.1 Buiten

2.1.2 Bestratingen

- Onderhoud aan tot het pand behorende bestrating.

2.1.3 Buiteninstallaties

- Onderhoud aan riolering (vanaf de gevel tot aan de vetvanger, gasleidingen, waterleidingen en elektriciteitsleidingen vanaf de meter tot aan de nutsleiding).
- Onderhoud aan buitenverlichting bevestigd aan de gevel van het pand of zich bevindend op het tot het pand behorende terrein indien door de eigenaar aangebracht.

2.1.4 Constructies

- Funderingen.
- Galerijen, balkons, buitentrappen, balustrades, hekken.
- Buitentimmerwerk, metselwerk en betonreparaties.
- Bouwvloeren.

2.1.5 Gevels

- Onderhoud als gevolg van schade i.v.m. braak (indien aantoonbaar is, dat de verzekering van de gebruiker de schade niet dekt).
- Onderhoud of vervanging (a.g.v. slijtage) van gevelkozijnen, ramen en deuren, inclusief hang- en sluitwerk, en het schilderen van de buitenkant.

2.1.6 Daken en schoorstenen

- Onderhoud en vervanging van:
- Goten en afvoeren (niet het schoonmaken van goten).
- Schoorstenen en ventilatiekanalen.
- Dakconstructies en dakbedekking.

2.2 Binnen

2.2.1 Wanden, kozijnen, deuren en vloeren

- Groot onderhoud of vervanging indien noodzakelijk.

2.2.2 Plafonds en plafondafwerking

- Onderhoud aan plafondconstructies en loszittend stucwerk.

2.2.3 Vaste inrichting en sanitair

- Onderhoud a.g.v. slijtage of verval aan:
- (houten) binnentrappen.
- (en evt. vervangen van) het keukenblok of het aanrechtblad.

2.2.4 Technische installaties (door verhuurder aangebracht)

- Onderhoud aan rioleringen, putten, afvoersyons, douchepluggen, enz.
- Onderhoud van warmwater- en koudwaterleidingen na de meter.
- Onderhoud van de elektrische installatie, met de groepenkast, de bedrading en de aarding.
- Groot onderhoud en vervanging van (vitale delen van) technische installaties (instandhouding).

Bedrijfsuittreksel

pagina 1 van 1

KvK-nummer 69441200

Rechtspersoon

RSIN 857875206
Rechtsvorm Stichting
Statutaire naam Stichting Kantine Hogevel
Statutaire zetel Den Haag
Datum akte van oprichting 22-08-2017
Inschrijving handelsregister 23-08-2017
Activiteiten (SBI) 5629 - Kantines en contractcatering
Beschrijving Het beheren van de kantine van Sporthal Hogevel, het faciliteren van de leden en supporters van Badmintonclub DKC voor, tijdens en na hun sportbehoefte.
Bezoekadres Panamaplein 30, 2548HJ 's-Gravenhage

Bestuurders

Naam [REDACTED]
Geboortedatum en -plaats [REDACTED]
Datum in functie 22-08-2017 (datum registratie: 23-08-2017)
Inhoud bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

Titel Voorzitter
Naam [REDACTED]
Geboortedatum en -plaats [REDACTED]
Datum in functie 22-08-2017 (datum registratie: 23-08-2017)
Inhoud bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

Naam [REDACTED]
Geboortedatum en -plaats [REDACTED]
Datum in functie 22-08-2017 (datum registratie: 23-08-2017)
Inhoud bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

Titel Secretaris penningmeester
Naam [REDACTED]
Geboortedatum en -plaats [REDACTED]
Datum in functie 22-08-2017 (datum registratie: 23-08-2017)
Inhoud bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

Dit document is gegenereerd op 24-08-2017 om 10:40 uur.



5.5

ovkzuur

De ondergetekenden:

- de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [redacted] hoofd van de productgroep Binnensport van de Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn, daartoe aangewezen door de Burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:3, eerste lid Algemene Wet Bestuursrecht,

hierna te noemen: "de verhuurder";

en

- mevrouw [redacted] wonende [redacted]

Den Haag, [redacted]

hierna te noemen: "de huurder";

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Omschrijving

- 1 De verhuurder verhuurt en geeft in exploitatie aan de huurder, gelijk de huurder verklaart in huur en exploitatie te aanvaarden de sportkantine (incl. bar), de bijbehorende keuken de fustruimte en de toiletgroep, alsmede het medegebruik van de gemeenschappelijke entreehal, die toegang geeft tot de sportkantine van sportcomplex Houtrust, kadastraal gemeente Den Haag, sectie AK 10956.

en nader, met rode kleur, is aangegeven op de bij deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening (bijlage 1).

Artikel 2: Duur van de huurovereenkomst

- 2.1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 5 jaar, gerekend te zijn ingegaan 1 april 2006 en mitsdien eindigende 31 maart 2011.
- 2.2. Gedurende de in het voorgaande lid genoemde periode kunnen de partijen de huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Voor beëindiging bij afloop van deze periode is opzegging overeenkomstig 2.4 nodig.
- 2.3. Als de in 2.1 genoemde periode verstrijkt zonder opzegging overeenkomstig 2.2. loopt de huurovereenkomst door voor een aansluitende periode van vijf jaar, derhalve tot 30 maart 2016 (met inachtneming van het in artikel 2.1 gestelde).

paraaf verhuurder [redacted]

paraaf huurder [redacted]



ovkzuur

De huurovereenkomst eindigt op dat moment echter alleen indien opzegging overeenkomstig 2.4 plaatsvindt. Vindt zo'n opzegging niet plaats, dan loopt de huurovereenkomst verder door voor een aansluitende periode van één jaar en zo vervolgens, echter telkens behoudens opzegging overeenkomstig 2.4 tegen het einde van een vervolgperiode.

- 2.4 Opzegging van de huurovereenkomst kan uitsluitend plaatsvinden bij deurwaardersexploot of aangetekende brief en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 12 maanden voorafgaand aan het verstrijken van de lopende periode.

Artikel 3: Huurprijs

- 3.1 De verhuur van de ruimten geschiedt tegen een voorlopige huurprijs van [REDACTED]
- 3.2 Alle bedragen, genoemd in deze huurovereenkomst luiden exclusief omzetbelasting. De huurder is over de huurprijs BTW verschuldigd.
- 3.3 Het door de huurder terzake van deze huurovereenkomst verschuldigde bedrag dient te worden voldaan door storting of overschrijving op het postbankrekeningnummer 48843 van de gemeentelijke dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn, productgroep Binnensport (BISP).
- 3.4 De storting van het verschuldigde bedrag dient bij vooruitbetaling te worden voldaan vóór of op de eerste werkdag van elke maand voor het eerst op de datum van ingang van deze huurovereenkomst, voor zover alsdan verschenen en nog niet betaald, danwel bij ondertekening van deze akte.
- 3.5 De betaling van de huurprijs geschiedt zonder dat de huurder zich op compensatie kan beroepen en voor het eerst op 1 september 2006.
- 3.6 De definitieve huurprijs wordt voor 1 september 2006 vastgesteld, deze zal echter nimmer hoger zijn als de in 3.1 voorlopig vastgestelde huurprijs.

Artikel 4: Huuraanpassing/-herziening

- 4.1 De huurprijs zal automatisch en dus zonder dat daarvoor aanzegging is vereist, jaarlijks op 1 januari, voor de eerste maal 1 januari 2006, worden herzien op basis van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks werknemersgezinnen laag (2000 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en wel door vergelijking van het prijsindexcijfer van de maand september van het voorgaande jaar, waarin het jaarlijkse huurbedrag wordt aangepast met dat van de maand september van het daaraan voorafgaande jaar.

Eén en ander met dien verstande dat de huurprijs nimmer lager zal zijn dan de in artikel 3.1 genoemde aanvangshuurprijs

paraaf verhuur

paraaf huurder



ovkzuur

Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van het hiervoor bedoelde prijsindexcijfer staakt of de basis van berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar prijsindexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door de meest gereede partij aan de Directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen bij helft gedeeld.

- 4.2 De verhuurder zal na het 1e openstellingjaar van de nieuwe accommodatie onderzoek doen naar de bezoekcijfers van Sporthal Houtrust en de bedrijfsresultaten van de horeca. Afhankelijk van het resultaat wordt de huurprijs van het gehuurde na overleg met de huurder aangepast. De aanpassing zal nimmer lager zijn als de in artikel 3.1 genoemde huurprijs en in de zevende maand van het tweede exploitatiejaar plaatsvinden.
- 4.3 Voor zover de duur van de huurovereenkomst dit toelaat, behoudt de verhuurder zich de bevoegdheid voor de huurprijs na ommekeer van de in artikel 2.1 vermelde termijn, na overleg met de huurder, te herzien anders dan overeenkomstig het vorenstaande.

Artikel 5: Waarborg/garantie

- 5.1 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de in deze akte opgenomen bepalingen zal de huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan de verhuurder een waarborgsom afgeven groot [REDACTED] zijnde circa drie maanden huur. Deze waarborgsom dient mede te gelden voor de verlenging van de huurovereenkomst en geldig te blijven tot zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd.
- 5.2 De verhuurder heeft het recht de waarborgsom aan te wenden tot voldoening van al hetgeen de huurder in verband met de niet-nakoming van de in deze akte genoemde verplichtingen, mocht schuldig blijken te zijn.
- 5.3 Bij toepassing van het bepaalde in de vorige alinea is de huurder op eerste aanzegging van de verhuurder verplicht de waarborgsom tot het oorspronkelijke bedrag aan te vullen.
- 5.4 Deze waarborgsom mag door de huurder nimmer worden aangewend tot betaling van de verschuldigde huur.
- 5.5 Deze waarborgsom zal, eventueel na aftrek van de van gemeentewege gemaakte kosten voor het weer in orde maken van het gehuurde, alsmede na aftrek van hetgeen de huurder ter zake van de verhuring en van de eventuele niet-nakoming van deze voorwaarden mocht zijn schuldig gebleven, worden teruggegeven.
- 5.6 De huurder machtigt bij dezen de verhuurder de waarborgsom in voege als omschreven aan te wenden.

paraaf verhuurder [REDACTED]

paraaf huurder [REDACTED]



ovkzuur

- 5.7 De verhuurder zal geen rente vergoeden over de door de huurder gestorte waarborgsom.

Artikel 6: Bestemming

- 6.1 De huurder zal de ruimten gebruiken als (sport)kantine ten behoeve van de bezoekers cq. gebruikers van sporthal Houtrust.

De verhuurder geeft alleen de huurder toestemming ten behoeve van zichzelf de ruimten ook voor activiteiten met een commercieel doeleinde te gebruiken. De huurder dient daarbij aan de volgende voorwaarden te voldoen, t.w.:

- dat voor dit gebruik, indien nodig, een vergunning kan worden overlegd, die bij het stadsdeelkantoor kan worden aangevraagd,
- dat te allen tijde het sportgebruik voorrang geniet,
- dat de bedoelde toestemming uitgezonderd wordt voor politiek en religieusgetinte bijeenkomsten. Hierbij dient vooraf door de verhuurder schriftelijke toestemming te zijn verleend.

- 6.3 Het is de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder nadrukkelijk niet toegestaan buiten de door hem gehuurde gedeelten van sporthal Houtrust of op buitenterreinen hiervan, goederen op te slaan danwel de kantine te exploiteren. De gang(en), nooduitgang(en) en het (de) eventueel aanwezige trappenhuis(zen) dienen derhalve obstakelvrij gehouden te worden.

Artikel 7: Aanvaarding

- 7 Het gehuurde is bij de huurder genoegzaam bekend en wordt door deze aanvaard in de toestand, waarin dit zich bevindt bij de aanvang van de verhuur.

Artikel 8: Horeca-apparatuur

- 8.1 Onder het recht van exploitatie van de huurder is mede (in) begrepen het "om niet" gebruiken van de door de gemeente aangeschafte horeca-apparatuur en -inventaris voor de sportkantine in sporthal Houtrust. zie bijlage 2.
- 8.2 De huurder is verplicht behoorlijke horeca-apparatuur en -inventaris t.b.v. de exploitatie van de kantine van sporthal Houtrust op zijn kosten te vervangen en aan te schaffen. De huurder is verplicht deze horeca-apparatuur en -inventaris in goede staat te laten zijn en onderhouden.
- 8.3 De door de huurder aangeschafte en geïnstalleerde horeca-apparatuur en -inventaris zal ook na installatie in het gehuurde eigendom blijven van de huurder.
- 8.4 Voor vervanging of aanschaf van horeca-apparatuur, alsmede voor wijzigingen in het interieur van de sportkantine door de huurder is schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

paraaf verhuurder

paraaf huurder



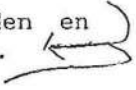
Artikel 9: Exploitatie

- 9.1 De huurder zal exploitatie van het gehuurde persoonlijk voeren en leiden met voldoende en geschikt personeel op de door de verhuurder periodiek vast te stellen dagen en uren, conform de bepalingen in de betreffende vergunningen en ontheffingen als bedoeld in lid 3 van dit artikel.
- 9.2 De huurder is bevoegd om in het kader van de exploitatie van het gehuurde, alcoholische en alcoholvrije dranken, versnaperingen, snacks en maaltijden te verkopen en zonodig te bereiden. Deze consumptieartikelen moeten van goede kwaliteit zijn en in voldoende mate aanwezig. Het is de huurder niet toegestaan aan het publiek, dat bij de huurder gekochte consumpties gebruikt, het nuttigen van meegebrachte etenswaren te verbieden.
- 9.3 De huurder zal zorgdragen voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen en/of ontheffingen in verband met het in het gehuurde uit te oefenen bedrijf en is voorts verplicht tot het naleven van de van kracht zijnde wetgeving met betrekking tot dat bedrijf. Weigering of intrekking van deze vergunningen of ontheffingen is voor risico van de huurder en zal geen grond kunnen vormen voor ontbinding of wijziging van deze huurovereenkomst.
- 9.4 De prijzen van de in lid 2 genoemde consumptieartikelen, die aan het publiek berekend worden, moeten vooraf door de verhuurder zijn goedgekeurd en moeten op een voor het publiek duidelijk zichtbare wijze bekend worden gemaakt, met vermelding dat b.t.w. en bedieningsgeld in de prijs zijn begrepen.
- 9.5 De huurder is verplicht om kosteloos mede zorg te dragen voor het dagelijkse beheer van sporthal Houtrust. Daartoe valt in ieder geval te rekenen:
- het zo goed mogelijk voorkomen van het ontstaan van defecten en schade aan het gebouw en inventaris en het melden van schade conform de door de verhuurder vast te stellen richtlijnen.
- 9.6 Huurder is niet bevoegd om namens de verhuurder verplichtingen van welke aard ook aan te gaan.

Artikel 10: Onderhoud

- 10.1 De huurder dient zorg te dragen voor het reinigen en repareren van de vetvangput en dient mede zorg te dragen voor en naar evenredigheid bij te dragen in het schoonhouden danwel in de schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke hal, toiletten, trappen en ruimten.

Voor rekening van de huurder komen de kosten van de gebreken of ongemakken, zoals verstoppingen van afvoerpijpen, schoorstenen e.d., welke het gevolg zijn van het gebruik van het pand door de huurder.

- 10.2 De huurder zal de toiletten op zijn kosten goed onderhouden en schoonhouden. De huurder draagt zorg voor voldoende afvalbakken. 

paraaf verhuurder 

paraaf huurder 



ovkzuur

- 10.3 Het gehele onderhoud en/of de vervanging van de aanwezige horeca-apparatuur en -inventaris is voor rekening en risico van de huurder.
- 10.4 De huurder kan voor wat betreft het huurders en eigenaars onderhoud de gewaarmerkte lijst als bindend beschouwen. Deze lijst wordt toegevoegd aan deze huurovereenkomst als bijlage 3.
- 10.5 Indien de verhuurder een onderzoek wil (doen) instellen naar de wenselijkheid reparaties te verrichten of zodanig reparaties wil (doen) voorbereiden of uitvoeren, is de huurder verplicht de verhuurder ten spoedigste maar uiterlijk binnen 24 uur na vanwege de verhuurder tot de huurder gerichte aankondiging daartoe, toegang tot het gehuurde te verlenen en tot het voorgenomen onderzoek en/of tot de door de verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen zonder daarvoor enige voorwaarden te kunnen stellen en zonder dat de verhuurder tot schadevergoeding uit welke hoofde dan ook zal zijn gehouden. Dit geldt ongeacht de duur van de werkzaamheden.
- 10.6 In geval het gehuurde door deze werkzaamheden niet door de huurder kan worden gebruikt, zal de verhuurder de huurprijs verminderen naar evenredigheid van tijd en van het gedeelte, waarvan de huurder verstoken zal zijn.

Artikel 11: Toegang

- 11.1 De huurder dient te allen tijde aan de door de verhuurder aangewezen personen in de uitoefening van hun functie toegang te verlenen tot het gehuurde.
- 11.2 De houders van de door de verhuurder afgegeven legitimatiebewijzen dienen te allen tijde te worden toegelaten.
- 11.3 De huurder zal in het gehuurde geen honden, anders dan voor bewakingsdoeleinden en na schriftelijke toestemming van de verhuurder, of andere (huis)dieren toelaten.

Artikel 12: Gebruik

- 12.1 De huurder zal, noch ten behoeve van zichzelf, noch ten behoeve van derden borden, biljetten, platen of schilderwerken, van welke aard ook, aan de buitenzijde van de gevels danwel op ramen of deuren mogen aanbrengen of doen aanbrengen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 12.2 Het is de huurder niet toegestaan kansspelautomaten te plaatsen met (in geld of natura uit te betalen) winstmogelijkheden. Wel is het de huurder toegestaan, mits daartoe van tevoren schriftelijk toestemming door de verhuurder is verleend, ten hoogste twee behendigheidsautomaten te exploiteren, waarbij de huurder zich nauwgezet aan de geldende regelgeving zal dienen te houden inzake aard, aantal e.d.

paraaf verhu

paraaf huurder



ovkzuur

- 12.3 De huurder dient er zorg voor te dragen dat geen hinder of overlast voor de gebruikers van de in de omgeving gelegen panden cq. medegebruikers van het pand wordt veroorzaakt.
- 12.4 In de inrichting mag geen (levende) muziek - en mogen geen geluidssignalen - op een voor de omgeving hinderlijke wijze ten gehore worden gebracht.
- 12.5 Het is de huurder niet toegestaan handelingen te verrichten of na te laten waardoor het gehuurde en haar omgeving met stoffen welke schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid worden of zouden kunnen worden verontreinigd dan wel beschadigd.
- 12.6 De huurder dient toe te zien op naleving van de tabakswet, m.a.w. roken in openbare gebouwen, o.a. (sport)kantines en recreatie en soortgelijke ruimten is niet toegestaan. Het eventueel aanwezig zijn van een sigarettenautomaat dan wel de verkoop van sigaretten is ook niet toegestaan.

Artikel 13: Wijziging van het gehuurde

- 13.1 De verhuurder is bevoegd in het algemeen belang, niet dan na kennisgeving aan de huurder, zonder tot enige schadeloosstelling verplicht te zijn, op, aan of onder het gehuurde palen, kabels, draden, pijpstellingen en leidingen met alle toebehoren aan te brengen of te doen aanbrengen, te houden of te doen onderhouden ten behoeve van openbare diensten, openbare bedrijven en/of derden.
- 13.2 De huurder mag, tenzij anders is overeengekomen, aan het gehuurde generlei veranderingen aanbrengen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- 13.3 Indien de huurder toestemming wordt verleend, moet het gehuurde, indien de verhuurder de wens daartoe te kennen geeft, voor beëindiging van de huur vanwege en voor rekening van de huurder in de oorspronkelijke toestand worden teruggebracht.
- 13.4 De huurder zal de aangebrachte wijzigingen aan het gehuurde beschouwen als te zijn gemaakt bij de oplevering. De huurder zal dan ook geen aanspraak kunnen maken op vergoeding inzake de gemaakte investeringen voor wat betreft nagel en slagvaste wijzigingen.

Artikel 14: Onderhuur/wederhuur

- 14 De huurder mag het gehuurde geheel noch gedeeltelijk aan derden in huur overdragen, onderverhuren of in gebruik geven zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

paraaf verhu

paraaf huurder



ovkzuur

Artikel 15: Toestemming

- 15 De verhuurder kan daar waar op basis van de huurovereenkomst de toestemming van de verhuurder is vereist, aan haar toestemming voorwaarden, ook van financiële aard, verbinden.

Artikel 16: Aansprakelijkheid

- 16.1 Onverminderd alle aanspraken van de huurder tegenover de verhuurder uit hoofde van de wet of overige bepalingen van deze huurovereenkomst, is de huurder tegenover de verhuurder aansprakelijk voor alle schade, van welke aard ook die door toedoen of nalatigheid van de huurder, zijn personeel of personen die op welke wijze dan ook in opdracht van de huurder werkzaam zijn, danwel door de huurder in, bij of aan het gehuurde gebrachte goederen en voorwerpen, aan de verhuurder mocht opkomen.
- 16.2 De huurder is verplicht de verhuurder te vrijwaren voor alle aanspraken, die anderen dan de huurder in verband met enigerlei hun opgekomen schade door oorzaken of omstandigheden als in lid 2 van dit artikel bedoeld, tegen de verhuurder zouden kunnen doen gelden.
- 16.3 De huurder vrijwaart de verhuurder voor alle aanspraken van derden terzake van enige overtreding door de huurder van een bepaling opgenomen in de in artikel 9, lid 3 bedoelde vergunningen, ontheffingen en/of wetgeving, of enig andere aanspraak verband houdende met de exploitatie van het gehuurde.
- 16.4 De verhuurder zal niet aansprakelijk zijn voor enigerlei schade, welke door het gebruik van het gehuurde aan eigendommen van de huurder of aan die van derden mocht ontstaan.

Artikel 17: Overmacht

- 17.1 Indien het gehuurde door overmacht niet kan worden gebruikt, zal de huurder geen aanspraak kunnen maken op schadevergoeding uit welke hoofde dan ook.
- 17.2 Onder overmacht wordt onder meer verstaan: het optreden en de gevolgen van de weersomstandigheden, van natuurrampen, brand, oorlogshandelingen, bezetting van het gehuurde of een gedeelte daarvan, van stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde en technische storingen die hun oorzaken vinden gelegen buiten het gehuurde, een en ander zover niet te wijten aan opzet of grove schuld van de verhuurder.

paraaf verhuurder

paraaf huurder



Artikel 18: Bepalingen van overheidswege

- 18.1 De huurder is verplicht zich strikt te houden aan de orders en bepalingen die door de overheid ter bescherming van de publiekrechtelijke belangen worden gegeven (in het bijzonder alle voorschriften en maatregelen die de Politie en Brandweer voor het gehuurde, danwel exploitatie hiervan nodig achten). Eventuele kosten ontstaan bij inbreuk op danwel voortvloeiende uit de hier bedoelde orders, bepalingen, voorschriften en/of maatregelen komen ten laste van de huurder.
- 18.2 Deze huurovereenkomst ontheft de huurder niet van de verplichting om vergunning of ontheffing te verkrijgen van de bij of krachtens de Wet Milieubeheer of enige andere wet of verordening gestelde bepalingen.
- 18.3 Indien blijkt dat door de huurder aan van overheidswege gestelde bepalingen niet kan worden voldaan dan wel benodigde vergunningen niet kunnen worden verkregen, zal de huurder terzake van deze huurovereenkomst geen enkele schadeclaim - hoe ook genaamd - bij de verhuurder kunnen indienen.

Artikel 19: Verzekeringen

- 19 De huurder is verplicht een genoegzame verzekering tegen bedrijfsschade (o.a. brandschade) te sluiten en door regelmatige premiebetaling te handhaven. Desgewenst moet de huurder aan de verhuurder de premiekwitanties tonen.

Artikel 20: Kosten

- 20.1 De kosten van gas (exclusief die voor verwarming), elektriciteit, water, vuilafvoer en telefoon komen rechtstreeks ten laste van de huurder.
Vastgesteld:
- het gebruik van water en elektra wordt maandelijks berekend op basis van de stand op de tussensmeter, waarover respectievelijk 6% en 19% BTW wordt geheven.
- het gebruik van gas is niet van toepassing.
- het gebruik van de telefoon in de horeca is voor rekening van de huurder.
- de huurder dient zelf zorg te dragen voor de afvoer van afval.
- 20.2 Voor rekening van de huurder zijn de kosten tengevolge van oneigenlijk en/of foutief gebruik van de alarm en de overbruggingsinstallatie.
- 20.3 Ook voor rekening van de huurder komen alle lasten en belastingen die in verband met de exploitatie van het gehuurde van overheidswege worden opgelegd.

Artikel 21: Ingebrekestelling

paraaf verhuurd

paraaf huurder



ovkzuur

- 21.1 Indien de huurder zijn handelingen veroorzaakt, strijdig met de in deze akte opgenomen voorwaarden, één of meer van die voorwaarden niet naleeft of niet voldoet aan de hem opgelegde betalingsverplichtingen, is hij door de enkele overtreding of het enkele verloop van de gestelde termijn in gebreke en is de verhuurder, na ingebrekestelling, bevoegd de huurovereenkomst terstond te laten ontbinden en de huurder op grond van beëindigde huur tot ontruiming te noodzaken; in dat geval wordt geen ontheffing van betalingsverplichtingen of teruggave van gestorte huurpenningen verleend.
- De verhuurder behoudt zich ook na beëindiging van de huur en verhuur, als in dit artikel bedoeld, het recht tot vordering van vergoeding van schade en nadelen, welke door de handelingen of verzuimen van de huurder zijn ontstaan.
- 21.2 De verhuurder heeft het recht bij faillissement van de huurder de huur tussentijds te beëindigen met inachtneming van het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet en voorts met onverkorte handhaving van alle rechten op betaling van achterstallige gelden en vergoeding van kosten, schade en interesten.
- 21.3 Alle kosten, ontstaan door achterstand in de betaling resp. door enigerlei wanprestatie door de huurder aan de verhuurder veroorzaakt, komen voor rekening van de huurder. De buitengerechtelijke kosten worden vastgesteld op 15% (+ BTW) van het verschuldigde bedrag.
- 21.4 De huurder is 1% rente per maand verschuldigd aan de verhuurder bij overschrijding van de betalingstermijn, over de achterstallige huurpenningen, onverminderd schade en (buiten)gerechtelijke kosten, zonder dat sommatie en/of ingebrekestelling zal zijn vereist.

Artikel 22: Einde van de overeenkomst

- 22.1 Bij beëindigen van de huur, door welke oorzaak dan ook, dient de huurder alle schade, welke tijdens de verhuring door hem aan het gehuurde mocht zijn veroorzaakt, te herstellen, het gehuurde bezemschoon en geheel ontruimd (met inachtneming van de als bijlage 2 toegevoegde inventarislijst) aan de verhuurder op te leveren en deze alle relevante sleutels van het gehuurde te overhandigen.

De huurder wordt geacht ten behoeve van de verhuurder alsdan afstand te hebben gedaan van al zijn rechten op achtergebleven goederen en op het gehuurde, zodat de verhuurder, als waren de goederen zijn eigendom, daarover naar goedvinden zal kunnen beschikken en het beheer over het gehuurde zou kunnen nemen.

De huurder geeft nu voor alsdan aan de verhuurder de bevoegdheid om zich zonder enige formaliteit in het bezit en het beheer van bedoelde goederen en het gehuurde te stellen op zodanige wijze als deze, in zijn belang wenselijk zal achten, verklarende de huurder voor alsdan geen aanspraak te zullen maken op enige schadevergoeding, omdat het optreden van de verhuur in zodanig geval met zijn volle goedkeuring en instemming geschiedt.

- 22.2 Gedurende een maand voor het eindigen van de huur, ook door opzegging, is de huurder verplicht het gehuurde op door de verhuurder paraaf verhuurder

paraaf huurder



ovkzuur

te bepalen tijdstippen te ~~ten~~ bezichtigen.

Artikel 23: Domicilie

- 23 De huurder kiest terzake van alles wat deze huurovereenkomst betreft domicilie in het gehuurde, danwel in zijn in de aanhef vermelde woonadres.

Verandering hiervan dient onverwijld schriftelijk te worden gemeld aan de verhuurder.

Artikel 24: Overdracht Beheer

- 24 De verhuurder heeft anders dan de huurder te allen tijde het recht deze huurovereenkomst en de door haar uit deze huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan derde(n).

Artikel 25: Bevoegd rechter

- 25 Alle geschillen, die uit deze huurovereenkomst mochten voortvloeien, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Den Haag.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend,

Den Haag, *29 maart* 2006

Den Haag, *29-03*...2006

de verhuurder,

de huurder,

De Gemeente Den Haag:
het Hoofd van Binnensport van de
Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn

- bijlagen: 1. tekening
2. lijst horeca-apparatuur en -inventaris van de gemeente/huurder
3. eigenaars en huurderonderhoud

paraaf verhuurder

paraaf huurder