



**ALGEMENE VOORWAARDEN BIJ HUUROVEREENKOMT TIJDELIJKE VERHUUR STUDIORUIMTE
TREUBWEG 12 DIEMEN**

Model januari 2024

Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op huurovereenkomsten met betrekking tot de Diemerstudios.

1 Definities

- 1.1 In deze algemene voorwaarden worden de hiernavolgende termen in de navolgende betekenis gebruikt, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven.
- Verhuurder: de partij die in de Huurovereenkomst als zodanig wordt aangeduid.
 - Beheerder: de partij die in de Huurovereenkomst als zodanig wordt aangeduid.
 - Huurder: de partij die in de Huurovereenkomst als zodanig wordt aangeduid.
 - Huurovereenkomst: de tussen Huurder en Verhuurder gesloten overeenkomst met betrekking tot het gebruik van de Diemerstudios ten behoeve van repetitie- en theaterproductieactiviteiten.

2 Algemeen

- 2.1 Deze voorwaarden gelden voor iedere aanbieding en overeenkomst, van welke aard ook, tussen verhuurder en huurder, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen uitdrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.
- 2.2 De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten met verhuurder, voorde uitvoering waarvan derden dienen te worden betrokken.
- 2.3 Eventuele afwijkingen op deze algemene voorwaarden zijn slechts geldig indien deze uitdrukkelijk schriftelijk zijn overeengekomen.
- 2.4 De toepasselijkheid van eventuele inkoop- of andere voorwaarden van huurder wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 2.5 Indien een of meerdere der bepalingen in deze algemene voorwaarden nietig zijn of vernietigd mochten worden blijven de overige bepalingen van deze algemene voorwaarden volledig van toepassing. Verhuurder en huurder zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige c.q. vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij indien en voor zover mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling in acht worden genomen.

3 Huuraanbiedingen

- 3.1 De door verhuurder gedane huuraanbieding is vrijblijvend; hij is geldig gedurende 30 dagen, gerekend vanaf de dagtekening, tenzij anders aangegeven.
- 3.2 Verhuurder is slechts aan de huuraanbieding gebonden indien de aanvaarding hiervan door de wederpartij schriftelijk binnen 30 dagen wordt bevestigd, tenzij anders aangegeven en is bekrachtigd middels een getekende huurovereenkomst.

- 3.3 De prijzen in de genoemde huuraanbieding luiden in Euro en zijn exclusief BTW en andere heffingen van overheidswege, alsmede eventuele in het kader van de overeenkomst te maken kosten, waaronder verzend- en administratiekosten, tenzij anders aangegeven.
- 3.4 Een samengestelde prijsopgave verplicht verhuurder niet tot het verrichten van een gedeelte van de opdracht tegen een overeenkomstig deel van de opgegeven prijs.
- 3.5 Aanbiedingen gelden niet automatisch voor toekomstige opdrachten.
- 3.6 Indien de aanvaarding (op ondergeschikte punten) afwijkt van het in de huuraanbieding opgenomen aanbod is verhuurder daaraan niet gebonden. De overeenkomst komt dan niet overeenkomstig deze afwijkende aanvaarding tot stand, tenzij verhuurder anders aangeeft.

4 Gebruiksregels

- 4.1 Onderhuur van het gehuurde is niet toegestaan behoudens voorafgaande schriftelijke instemming van verhuurder.
- 4.2 Huurder zal de geluidsnormen en maximum toegestane bezoekersaantallen van het gehuurde niet overschrijden, en vloer(en), plafonds en spanten niet hoger belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is.
- 4.3 Wanneer de repetitieactiviteiten zodanig zijn dat er geluidsoverlast zou kunnen optreden dient de Huurder zelf metingen te doen en ervoor te zorgen dat de gestelde normen niet worden overschreden. Bij overschrijding is Huurder verplicht de aanwijzingen van de verhuurder dan wel toezichthouder op te volgen. De toezichthouder is gerechtigd om de geluidsoverlast veroorzakende activiteiten zo nodig te doen staken.

5 Schoonmaak en oplevering

- 5.1 Huurder dient zelf zorg te dragen voor schoonmaak van het gehuurde (de studio's), de algemene ruimten worden twee keer per week schoongemaakt door Verhuurder
- 5.2 Na afloop dienen het terrein en de gebouwen opgeleverd te worden in dezelfde staat als bij aanvang van de huurperiode, tenzij schriftelijk anders overeengekomen. Huurder dient de vloer bezemschoon op te leveren. Indien de vloer niet vrij is, of in geval van ernstige vervuiling (naar oordeel Verhuurder), brengt Verhuurder extra schoonmaakkosten in rekening.
- 5.3 Gebruikers dienen vervuiling en/of de aanwezigheid van ongedierte waar ook op het Terrein direct te melden bij de Beheerder.
- 5.4 De Beheerder brengt aan Gebruikers die de algemene ruimte vervuilen, bijvoorbeeld door het weggooien of achterlaten van afval, een boete in rekening van 250 euro per incident. De boete laat de aansprakelijkheid van de betreffende vervuiler voor de kosten van verwijdering onverlet.

6 Vuilafvoer

- 6.1 Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het inzamelen van de afvalstromen binnen het gehuurde.
- 6.2 Klein chemisch afval (bijvoorbeeld kleurmarkers, correctielak, spuitbussen, lijmresten en cartridges) dient voor eigen rekening en risico te worden afgevoerd.

- 6.3 Huurder is gehouden eventuele verstoringen bij de afvalcontainer direct te melden bij de Beheerder.

7 Catering

- 7.1 Huurder kan gebruik maken van de (gedeelde) keukenfaciliteiten van de Diemerstudios.
- 7.2 Het is Huurder niet toegestaan consumpties en/of genotmiddelen te verkopen of gratis te verstrekken, tenzij hiervoor door Verhuurder schriftelijk toestemming is verleend. Verhuurder is gerechtigd aan deze toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

8 Huurdagen

- 8.1 Een Huurdag gaat in om 07.00 uur 's ochtends en eindigt de daaropvolgende dag om 07.00 uur. Indien voor een periode wordt gehuurd vangt de eerste dag aan om 07.00 uur 's ochtends en loopt de huurperiode af om 14.00 uur op de laatste huurdag. Dit in verband met schoonmaak en onderhoud. Hiervan mag uitsluitend afgeweken worden in overleg met verhuurder. Afwijkingen van deze tijden zijn alleen geldig indien ze schriftelijk zijn vastgelegd.
- 8.2 Alle door de Huurder ingebrachte materialen dienen tijdens de huurperiode te worden afgevoerd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen. Indien dit niet gebeurt, zal de verhuurder aan de Huurder het tarief van een extra Huurdag in rekening brengen, vermeerderd met eventuele gevolgschade.

9 Toegang

- 9.1 Het gehuurde zal 24 uur per dag, 7 dagen per week toegankelijk zijn voor Huurder. Huurder is ervan op de hoogte dat het complex een verzamelgebouw is en dat derhalve andere Huurders toegang hebben tot het gebouw en de Algemene Ruimten
- 9.2 Huurders ontvangen per huurovereenkomst twee (sets) sleutels, na ondertekening van het sleutelformulier. Extra sleutels kunnen worden verkregen van de Beheerder tegen betaling van 25 euro, te vermeerderen met BTW, per sleutel. Het is Huurders niet toegestaan zelf sleutels te (laten) dupliceren.
- 9.3 De huurder is zelf verantwoordelijk voor de naleving van de voorschriften van bijvoorbeeld de verzekering.
- 9.4 Huurders zijn en blijven volledig verantwoordelijk voor aan derden uit handen gegeven of verloren geraakte sleutels.
- 9.5 Medewerkers van verhuurder dienen in overleg op vertoon van hun medewerkerspas toegelaten te worden tot alle gebouwen en alle delen van de gebouwen. Voor Huurder is een voorbeeld van deze pas opvraagbaar om de eigen beveiliging te instrueren.
- 9.6 Verhuurder heeft overdag regelmatig locatiebezoeken van nieuwe Huurders en geïnteresseerden. Dit gebeurt altijd onder toezicht van een medewerker van verhuurder. Als de planning niet toelaat dat er op een specifiek moment tijdens de Huurperiode een rondleiding wordt gegeven, kan Huurder dit schriftelijk melden bij verhuurder.

10 Bezoek

- 10.1 De Huurder is verantwoordelijk voor zijn/ haar bezoekers en leveranciers welke zich op het Terrein bevinden. Huurder is aansprakelijk voor alle schade en gevolgschade welke ontstaat door toedoen van bezoekers en leveranciers van Huurder.
- 10.2 Huurder vrijwaart de Eigenaar en de Beheerder voor aanspraken, hoe genaamd ook, van bezoekers en leveranciers van Huurder.

11 Beveiliging

- 11.1 Gebruikers dienen zich op het Terrein te allen tijden te kunnen identificeren met een geldig identiteitsbewijs.
- 11.2 Gebruikers dienen in overleg met de Beheerder zoveel als mogelijk bij te dragen aan het handhaven van de veiligheid op het Terrein, onder meer door het nemen van de nodige voorzorgsmaatregelen tegen onder meer vandalisme en criminaliteit.
- 11.3 Algemene beveiliging van het gebouw wordt geregeld door de Beheerder.
- 11.4 Gebruikers zijn gehouden altijd aangifte te doen van strafbare feiten op het terrein waar zij als getuige of op welke andere wijze dan ook bij betrokken zijn. Zij overhandigen zo snel mogelijk na de aangifte een kopie van het proces-verbaal aan de Beheerder.
- 11.5 De Eigenaar en/of de Beheerder aanvaardt geen aansprakelijkheid voor inbraak in of beschadigingen aan het Gehuurde dan wel aan eigendommen van Huurders en Gebruikers, welke ondanks de genomen veiligheidsmaatregelen mochten plaatsvinden.
- 11.6 Gebruikers dienen de aanwezigheid van personen die duidelijk geen legitieme bezigheden/bedoelingen hebben, onregelmatigheden of andere zaken die de veiligheid en de orde in gevaar brengen, direct te melden bij de beveiliging.
- 11.7 Gebruikers dienen aanwijzingen en instructies van de beveiliging en/of de Eigenaar dan wel de Beheerder direct en onverwijld op te volgen.

12 Presentatie en uitstraling gebouw

- 12.1 Huurders dienen zorg te dragen voor een behoorlijke presentatie en uitstraling van het Gehuurde en het Gebouw waarin het Gehuurde zich bevindt.
- 12.2 Het is Huurder niet toegestaan winkelruiten, ramen tussen gehuurde ruimten en algemene ruimten, ramen of andere doorzichtige vlakken ondoorzichtig te maken zonder schriftelijke toestemming van de Beheerder.
- 12.3 Het is niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheerder aan de buitenzijde van het Gehuurde, de buitenzijde van het complex, op gevels, daken, binnenterreinen en het buitenterrein, reclame, vlaggen, naamsaanduidingen of bewegwijzering in welke vorm dan ook aan te brengen.

13 Bevoorrading

- 13.1 De bevoorrading van het Gehuurde is alleen toegestaan gedurende de vastgestelde openbare openingstijden
- 13.2 Verhuizingen die beslag leggen op algemene ruimte, zoals (toegangs)wegen en ingangen, dienen te allen tijde vooraf met de Beheerder besproken te worden, om overlast voor de overige Gebruikers tot een minimum te beperken. Tevens kan de Beheerder de Huurders aanwijzingen en advies geven over verhuizingen.
- 13.3 Schade als gevolg van transporten en verhuizingen, toegebracht aan een Gebouw of het Terrein, komt voor rekening van de Gebruiker of Huurder. De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade aan materialen en materieel ontstaan tijdens het transport in of aan een Gebouw of voor het niet functioneren van installaties zoals bijvoorbeeld liften, behoudens in geval van opzet of grove nalatigheid door de Eigenaar en/of de Beheerder.

14 Algemene ruimten

- 14.1 Uitstalling in de algemene ruimte buiten het Gehuurde is niet toegestaan, tenzij hiertoe uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring is verleend door de Beheerder.
- 14.2 Het is de Gebruiker niet toegestaan materiaal van welke aard dan ook aan te brengen in het openbaar gebied en de algemene ruimten. Ook opslag van goederen, fust, emballage, afval of andere materialen buiten het gehuurde, voor kortere of langere tijd, is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de Beheerder.
- 14.3 De Gebruiker is gehouden het Terrein schoon te houden en daar geen vuilnis of ander afval te deponeren.
- 14.4 Goederen en materialen die buiten het Gehuurde worden aangetroffen dienen op eerste aanzegging te worden verwijderd. Gebeurt dit niet, dan worden deze door of in opdracht van de Beheerder weggehaald. De kosten hiervan komen voor rekening van de verantwoordelijke Gebruiker en bedragen minimaal 250 euro per gebeurtenis.
- 14.5 Het is niet toegestaan met gemotoriseerde voertuigen over het terrein naar het Gebouw te rijden, anders dan voor laden en lossen. Na laden en lossen dienen de gemotoriseerde voertuigen zo snel als mogelijk geparkeerd te worden op de parkeerplaatsen bij de ingangen van het terrein.
- 14.6 Het is niet toegestaan met fietsen, skateboarden, steppen of rolschaatsen in gemeenschappelijke binnenruimten te komen. Het is tevens niet toegestaan fietsen of andere vervoermiddelen te plaatsen buiten de daarvoor bestemde stallingmogelijkheden.
- 14.7 Het is niet toegestaan speelgoed en soortgelijke voorwerpen, alsmede vuilniszakken, vuilnisbakken, wasgoed en dergelijke te plaatsen en/of te houden buiten een gehuurd Gebouw.

15 Gebruiksvoorschriften

- 15.1 Het is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheerder niet toegestaan voertuigen, werktuigen of gereedschappen welke door geluid, trilling, vervuiling of stank overlast kunnen veroorzaken, op het Terrein te gebruiken of te repareren.

- 15.2 Het is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheerder niet toegestaan om chemische stoffen, voedsel, bederfelijke etenswaren en vuurwerk op te slaan.
- 15.3 Het is niet toegestaan om energie te betrekken van de algemene energievoorzieningen.
- 15.4 Buiten door (tijdelijke) Huurders en Gebruikers in overleg met de Beheerder georganiseerde evenementen is het niet toegestaan om door middel van geluidsapparatuur en/of muziekinstrumenten geluid ten gehore te brengen op het Terrein, dat overlast kan veroorzaken. Gebruikers die toestemming van de Beheerder hebben ontvangen dienen geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken.

16 Brandpreventie

- 16.1 Huurder dient, indien van toepassing, conform de Arbowetgeving zorg te dragen voor een eigen BHV-plan en deze te oefenen. Dit houdt in dat huurder een BHV-team opleidt voor het verlenen van hulp bij brand, ongevallen, ontruiming en andere calamiteiten.
- 16.2 Huurder dient bij te dragen aan het totale BHV-plan voor het gehele terrein en medewerkers ter beschikking te stellen die deelnemen in de terreinbrede BHV-organisatie.
- 16.3 Brandinstructie:
 - 1 druk de brandmelder in of bel 1-1-2.
 - 2 volg de aanwijzingen van BHV-ers op.
 - 3 blus de brand zo mogelijk.
 - 4 ontruim de locatie.
 - 5 sluit ramen en deuren.
 - 6 maak geen gebruik van de liften.

17 Rook- en drugsbeleid

- 17.1 Er geldt een rookverbod op het gehele Terrein, inclusief het Gehuurde.
- 17.2 Ter voorkoming van brandgevaar is het verboden sigaretten op het Terrein weg te gooien buiten de daarvoor bedoelde opvangbakken.
- 17.3 Het is verboden om op het Terrein verboden stimulerende middelen zoals bedoeld in de Opiumwet (waaronder zowel harddrugs als softdrugs begrepen worden) op te slaan, te produceren, te gebruiken, te verhandelen, of welke andere activiteit ook te ontplooiën die verband houdt met verboden stimulerende middelen.

18 Vertegenwoordiging van verhuurder resp. huurder

- 18.1 Namens verhuurder is beheerder aangewezen. De beheerder geeft de huurder bij oplevering de sleutels, en instructies betreffende het gebruik van de faciliteiten. Tijdens de huurperiode is de toezichthouder het eerste aanspreekpunt van huurder. Huurder dient de toezichthouder te allen tijde te informeren over bijzonderheden of afwijkende gang van zaken. Huurder is te allen tijde verplicht de aanwijzingen van de toezichthouder op te volgen. Indien huurder zich niet houdt aan de Nederlandse wet, of aan de in de offerte (inclusief bijlagen) en deze voorwaarden genoemde normen en voorschriften, kan de toezichthouder de activiteiten opschorten en bevoegde instanties inschakelen.

- 18.2 Verhuurder levert het gehuurde alleen op aan huurder, of een door huurder tevoren aangestelde en bij verhuurder bekendgemaakte vertegenwoordiger. Hetzelfde geldt bij de eindoplevering.
- 18.3 Tijdens de huurperiode dient te allen tijde een (technisch) producent uit naam van de huurder aanwezig te zijn in/om het gehuurde, welke vooraf met naam en contactgegevens wordt bekendgemaakt bij verhuurder. Deze producent opent het gehuurde en zorgt dat het weer afgesloten wordt; tevens is hij/zij het centrale aanspreekpunt voor alle leveranciers, artiesten en overige medewerkers en bezoekers..
- 18.4 Huurders die niet in Nederland zijn gevestigd zijn verplicht met een Nederlandse productiemaatschappij als hoofdelijk aansprakelijke mede-huurder te werken, met een minimum van één Nederlandse (in Nederland wonende en Nederlands sprekende) producent. Verhuurder bespreekt het productieproces uitsluitend met deze Nederlandse producent.

19 Uitvoering van de overeenkomst

- 19.1 Indien en voor zover een goede uitvoering van de overeenkomst dit vereist, heeft Verhuurder het recht bepaalde werkzaamheden geheel of gedeeltelijk te laten verrichten door derden.
- 19.2 Verhuurder zal de dienstverlening naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goedvakmanschap uitvoeren, in voorkomend geval overeenkomstig de met huurder schriftelijk vastgelegde afspraken en procedures.
- 19.3 Alle diensten van Verhuurder worden uitgevoerd op basis van een inspanningsverbintenis, tenzij en voor zover in de schriftelijke overeenkomst uitdrukkelijk een resultaatverplichting is overeengekomen en het betreffende resultaat tevens met voldoende bepaaldheid is omschreven.
- 19.4 De huurder draagt er zorg voor dat alle gegevens, waarvan verhuurder aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de huurder redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan verhuurder worden verstrekt. Indien de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens niet tijdig aan verhuurder zijn verstrekt, heeft Verhuurder het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten en / of de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de gebruikelijke tarieven aan de huurder in rekening te brengen
- 19.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat Verhuurder is uit gegaan vandoor de huurder verstrekte onjuiste en / of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor verhuurder kenbaar behoorde te zijn.
- 19.6 Indien door verhuurder of door verhuurder ingeschakelde derden in het kader van de opdrachtwerkzaamheden worden verricht op de locatie van huurder of een door huurder aangewezen locatie, draagt huurder kosteloos zorg voor de door die medewerkers in redelijkheid gewenste faciliteiten.
- 19.7 Huurder vrijwaart verhuurder voor eventuele aanspraken van derden, die in verband met de uitvoering van de overeenkomst schade lijden en welke aan huurder toerekenbaar is.
- 19.8 Slechts indien dit schriftelijk uitdrukkelijk is overeengekomen, is verhuurder gehouden bij de uitvoering van de werkzaamheden tijdige en verantwoord gegeven aanwijzingen van huurder op te volgen. Verhuurder is niet verplicht aanwijzingen op te volgen die de inhoud of omvang van de overeengekomen dienstverlening wijzigen of aanvullen.

- 19.9 Indien een overeenkomst tot dienstverlening is aangegaan met het oog op uitvoering door een bepaalde persoon, is verhuurder steeds gerechtigd na overleg met huurder deze persoon te vervangen door een persoon met minimaal dezelfde kwalificaties.

20 Technische ruimten

- 20.1 Technische ruimten (ruimten waarin apparatuur en installaties geplaatst zijn, waaronder in ieder geval begrepen een meterruimte, een liftmachineruimte en een stookruimte) dienen te allen tijde vrij toegankelijk te zijn voor (technisch) personeel van of namens de Eigenaar en/of de Beheerder.
- 20.2 Het is Gebruikers zonder schriftelijke toestemming vooraf van de Beheerder niet toegestaan werkzaamheden (waaronder ook uitbreiding begrepen) te verrichten aan de gebouwgebonden technische installaties. Hieronder worden onder andere verstaan verwarmings-, warmwater-, ventilatie- en elektrische installaties.
- 20.3 Schade, inclusief indirecte schade, als gevolg van door Gebruikers verrichte werkzaamheden aan installaties blijft, ook als toestemming was verkregen, volledig voor rekening van de Gebruiker.
- 20.4 Storingen en klachten met betrekking tot de technische voorzieningen moeten onverwijld worden gemeld aan de Beheerder.

21 Technische faciliteiten

- 21.1 Wanneer Huurder gebruik wenst te maken van technische faciliteiten van Verhuurder dient dit tenminste 10 werkdagen voor aanvang van de Huurovereenkomst te worden overeengekomen. Na deze datum kan realisatie van de technische wensen niet worden gegarandeerd.
- 21.2 De installatie en de bediening van geluids-, licht- en projectieapparatuur van Verhuurder mag alleen geschieden door technici van Verhuurder, tenzij in de Huurovereenkomst anders is overeengekomen. De personeelskosten hiervoor zijn voor rekening van Huurder.
- 21.3 Gebruik van door Huurder mee te brengen apparatuur door of vanwege Huurder kan alleen geschieden na overleg met Verhuurder. Huurder is zelf verantwoordelijk voor installatie van de apparatuur. Verhuurder kan verlangen dat een door haar aangewezen technicus aanwezig is bij de bediening tijdens de huurperiode. De personeelskosten hiervoor zijn voor rekening van Huurder.

22 Buma/Stemra

- 22.1 Huurder is aansprakelijk voor de afdracht van de door de Vereniging Buma/Stemra dan wel door een buitenlandse zusterorganisatie van de Vereniging Buma/Stemra of een andere derde geëxploiteerde muziekauteursrechten en vrijwaart Verhuurder geheel terzake van enige aanspraak van in dit artikel genoemde terzake van verschuldigde muziekauteursrechten uit hoofde van de muziek die Huurder in de ruimten van Verhuurder ten gehore heeft gebracht en/of ten gehore heeft doen brengen.

23 Publicaties

- 23.1 In iedere vorm van publiciteit rond een bijeenkomst of evenement dient Huurder duidelijk te laten blijken dat de bijeenkomst waarvoor Huurder ruimte bij Verhuurder heeft gehuurd, uitgaat van Verhuurder.

- 23.2 Het aanbrengen van reclame etc. door Huurder op en rond het gebouw van Verhuurder is niet toegestaan dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

24 Vergunningen en bezoekersaantal

- 24.1 Indien van toepassing is Huurder verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen, toestemmingen, ontheffingen en wat dies meer zij, van het bevoegd gezag. Huurder dient verhuurder voorafgaand aan de huurperiode kopieën van de benodigde en verstrekte vergunningen te doen toekomen.
- 24.2 Gasflessen zijn in alle gebouwen verboden. Alle ingebrachte materialen, zoals decors, doeken, e.d. alsmede stoelenplannen dienen te zijn goedgekeurd door de brandweer/ het bevoegd gezag
- 24.3 Indien eventueel benodigde vergunningen niet verkregen worden of huurder zich niet aan de in de vergunning gestelde eisen houdt, behoudt verhuurder zich het recht voor de activiteiten op te schorten dan wel te beëindigen. De financiële verplichting die huurder op grond van de Huurovereenkomst heeft aan verhuurder blijft na het opschorten van de Verhuur onverminderd van kracht.
- 24.4 Huurder is verantwoordelijk voor het bijhouden van het bezoekersaantal. De gebruiksvergunning van het gehuurde omschrijft het algemeen geldende maximum toegestane aantal personen in de ruimte. Afhankelijk van de door de huurder ingebrachte inrichting en indeling van de ruimte kan een afwijkend maximum worden vastgesteld, dat bindend is. Een accurate opgave van het bezoekersaantal moet tijdens de Huurperiode te allen tijde opvraagbaar zijn door de beheerder van verhuurder.
- 24.5 Het is niet toegestaan in en aan het gehuurde te schroeven, spijkeren, nieten, verven, plakken/lijmen etc. en te frituren, bakken, wokken of braden. Bovendien is het niet toegestaan materialen met tape te bevestigen aan wanden, plafonds, ramen, deuren en vloer. Indien er beschadigingen of modificaties zijn doordat huurder bovenstaande niet in acht neemt, zijn de herstelkosten voor huurder. Wijzigingen in de staat van de gebouwen tussen bezichtiging en evenement zijn mogelijk. Verhuurder meldt zulke aanpassingen tijdig aan huurder.

25 Wijziging van de overeenkomst

- 25.1 Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt dat het voor een behoorlijke uitvoering noodzakelijk is om de te leveren bijkomende goederen en diensten te wijzigen of aan te vullen, zullen partijen tijdig en in onderling overleg de overeenkomst dienovereenkomstig aanpassen en bevestigen.
- 25.2 Indien partijen overeenkomen dat de overeenkomst wordt gewijzigd of aangevuld, accepteren partijen dat het tijdstip van voltooiing van de uitvoering, de geplande functionaliteit of kwaliteit van de uitvoering en het budget daardoor worden beïnvloed.

26 Betaling

- 26.1 Het totale bedrag wordt in twee delen van ieder 50% gefactureerd. De eerste factuur zal worden voldaan binnen twee weken na het tekenen van deze overeenkomst. De tweede factuur zal uiterlijk 2 weken voor aanvang van de huur worden voldaan. Indien de geboekte datum binnen twee weken na het tekenen van de Overeenkomst is, zal het gehele bedrag per direct worden voldaan. Indien de facturen niet zijn voldaan, zal de toegang tot de studio worden ontzegt, waarbij de betalingsverplichting blijft bestaan.

- 26.2 Indien Huurder één van de facturen niet binnen de termijn voldoet beschouwt verhuurder de overeenkomst als ontbonden en treedt de annuleringsregeling in werking zoals gespecificeerd in de Algemene Voorwaarden Diemerstudios.
- 26.3 Partijen komen overeen dat verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- 26.4 Bij verhuringen die plaatsvinden buiten het kalenderjaar waarin de huuraanbieding is gedaan, is verhuurder gerechtigd de hoogte van de huur en de prijzen van de bijkomende leveringen en diensten aan te passen aan het prijspeil van het moment waarop het evenement plaatsvindt. Verhuurder zal van eventuele aanpassingen zo vroeg mogelijk mededeling doen en in ieder geval één maand voor het evenement plaatsvindt.
- 26.5 Betaling van factuurbedragen voor de huurprijs en de kosten voor bijkomende leveringen en diensten door verhuurder en/of voor de vergoedingen van andere door verhuurder te maken declarabele kosten ten behoeve van de uitvoering van de opdracht dient te geschieden binnen veertien kalenderdagen na factuurdatum doorbijbeschrijving op de opgegeven rekening van verhuurder. Bezwaren tegen de hoogte van de declaratie schorten de betalingsverplichting niet op.
- 26.6 Indien huurder in gebreke blijft in de betaling binnen de termijn van veertien dagen dan is de huurder van rechtswege, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling nodig is, in verzuim. Huurder is alsdan een rente verschuldigd over het verschuldigde bedrag tegen de wettelijk vastgestelde rente (art. 6:119a BW). De rente over het opeisbaar bedrag zal worden berekend vanaf het moment dat huurder in verzuim is tot het moment van voldoening van het volledige bedrag.
- 26.7 In geval van liquidatie, faillissement, beslag of surseance van betaling van de huurder zijn de vorderingen van verhuurder op de huurder onmiddellijk opeisbaar.
- 26.8 Door huurder gedane betalingen strekken in de eerste plaats steeds ter afdoening van alle verschuldigde rente en kosten in de tweede plaats van de opeisbare facturen die het langst openstaan, ongeacht de vermeldingen ter zake door huurder op betalingsbewijzen.
- 26.9 Indien huurder na aanmaning of ingebrekestelling nalatig blijft de vordering te voldoen, kan verhuurder de vordering uit handen geven, in welk geval verhuurder, buiten hoofdsom en rente, tevens gerechtigd is alle door de niet betaling veroorzaakte kosten, zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke, te vorderen, waaronder begrepen de kosten van verhuurder zelf, advocaat, procureur, zaakwaarnemer, gerechtsdeurwaarder en/of incassobureau.
- 26.10 Indien huurder in gebreke blijft in de tijdige voldoening van een geldsom, dan is verhuurder gerechtigd de ter beschikkingstelling van het gehuurde achterwege te laten. Dit laat onverlet de verplichting van huurder om de openstaande en nog te verzenden facturen tijdig te voldoen.
- 27 Onderzoek, reclames**
- 27.1 Klachten over het gehuurde of over de door verhuurder geleverde bijkomende zaken of verrichte werkzaamheden dienen door de huurder direct na ontdekking, doch uiterlijk binnen dertig dagen na voltooiing van de betreffende werkzaamheden, schriftelijk te worden gemeld aan verhuurder. De ingebrekestelling dient een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van de tekortkoming te bevatten, zodat verhuurder in staat is adequaat te reageren.

- 27.2 Indien een klacht gegrond is, zal verhuurder de werkzaamheden alsnog verrichten c.q. corrigeren zoals overeengekomen, tenzij dit inmiddels voor de huurder aantoonbaar zinloos is geworden. Dit laatste dient door de huurder schriftelijk kenbaar te worden gemaakt.
- 27.3 Reclames geven de huurder nimmer enig recht betaling van de huurprijs of bijkomende kosten, geheel of gedeeltelijk op te schorten, terwijl elk beroep op verrekening uitdrukkelijk wordt uitgesloten.
- 27.4 Indien het alsnog verrichten van de overeengekomen werkzaamheden niet meer mogelijk of zinvol is, zal verhuurder slechts aansprakelijk zijn binnen de grenzen van artikel 13.

28 Annulering

- 28.1 Huurder is gerechtigd tot annulering. In dat geval is huurder verplicht verhuurder de door verhuurder hierdoor geleden schade te voldoen, overeenkomstig onderstaande tabel:
- In geval van uitstel of annulering in de periode liggend tussen 12 en 9 maanden voor het aanvangsmoment, minimaal 10% van de volledige prijs;
 - In geval van uitstel of annulering in de periode liggend tussen 9 en 6 maanden voor het aanvangsmoment, minimaal 25% van de volledige prijs;
 - In geval van uitstel of annulering in de periode liggend tussen 6 en 3 maanden voor het aanvangsmoment, minimaal 50% van de volledige prijs;
 - In geval van uitstel of annulering in de periode liggend tussen de 3 en 2 maanden voor het aanvangsmoment, minimaal 75% van de volledige prijs;
 - In geval van uitstel of annulering in de periode liggend tussen 1 maand voor het aanvangsmoment en het aanvangsmoment zelf, 100% van de volledige prijs.
- 28.2 Indien huurder de opdracht annuleert, is zij verplicht verhuurder te vrijwaren tegen vorderingen van derden als gevolg van de annulering of opzegging van de opdracht.
- 28.3 Tussentijdse opzegging gedurende de huurperiode zelf is niet mogelijk.
- 28.4 Indien op het moment van annulering het totale bedrag van de betalingsverplichtingen die in verband met de Overeenkomst op verhuurder rusten of naar aanleiding van de annulering zullen ontstaan, waaronder verplichtingen jegens de uitvoering van de overeenkomst ingeschakelde derden en/of andere orderingen van derden, hoger is dan hetgeen huurder op grond van de in artikel 10.6 (zie algemene voorwaarden) opgenomen annuleringsregeling aan de verhuurder verschuldigd is, dient huurder dit hogere bedrag aan verhuurder te vergoeden.

29 Opschorting en ontbinding

- 29.1 Verhuurder is bevoegd de nakoming van de verplichtingen op te schorten of de overeenkomst te ontbinden, indien:
- huurder de verplichtingen uit de overeenkomst niet of niet volledig nakomt;
 - na het sluiten van de overeenkomst verhuurder ter kennis gekomen omstandigheden goede grond geven te vrezen dat de huurder de verplichtingen niet zal nakomen. In geval er goede grond bestaat te vrezen dat de huurder slechts gedeeltelijk of niet behoorlijk zal nakomen, is de opschorting slechts toegelaten voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt;
 - huurder bij het sluiten van de overeenkomst verzocht is zekerheid te stellen voor de voldoening van zijn verplichtingen uit de overeenkomst en deze zekerheid uitblijft of onvoldoende is;

- zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden gevergd dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet mag worden verwacht.
- 29.2 Verhuurder heeft het recht de overeenkomst geheel of gedeeltelijk zonder rechtelijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de huurder zodra faillissement, surseance van betaling van-, en/of beslaglegging onderhuurder dreigt of daadwerkelijk plaatsvindt of indien de onderneming van huurder wordt geliquideerd of de huidige activiteiten staakt.
- 29.3 Indien de overeenkomst wordt ontbonden zijn de vorderingen van verhuurder op de huurder onmiddellijk opeisbaar. Indien verhuurder de nakoming van de verplichtingen opschort, behoudt hij zijn aanspraken uit de wet en overeenkomst.
- 29.4 Verhuurder behoudt steeds het recht schadevergoeding te vorderen.

30 Ter beschikking gestelde zaken

- 30.1 Indien verhuurder aan huurder bij de uitvoering van de overeenkomst zaken ter beschikking heeft gesteld is huurder op verzoek van verhuurder gehouden het geleverde direct na afloop van de huur in oorspronkelijke staat, vrij van gebreken en volledig te retourneren. Indien de huurder deze verplichting niet nakomt zijn alle hieruit voortvloeiende kosten voor zijn rekening.
- 30.2 Huurder is gehouden zich met betrekking tot de zaken als een goed huisvader te gedragen. Aan de zaken mogen door of namens de huurder geen veranderingen worden aangebracht. Het is huurder niet toegestaan de zaken zonder schriftelijke toestemming van verhuurder aan een derde te verhuren, leasen, in bruikleen te geven of anderszins af te staan.
- 30.3 Het risico van verlies, diefstal of beschadiging van zaken gaan op huurder over op het moment waarop deze in de feitelijke beschikkingsmacht van huurder of een hulppersoon van huurder zijn gebracht.
- 30.4 Indien huurder, om welke reden ook, na daartoe strekkende aanmaning, alsnog in gebreke blijft met de hierboven in dit artikel genoemde verplichting, heeft verhuurder het recht de daaruit voortvloeiende schade en kosten, waaronder de kosten van vervanging, op huurder te verhalen.

31 Aansprakelijkheid

- 31.1 Het gehele Terrein is tegen brand-, glas- en waterschade verzekerd met betrekking tot die onderdelen welke het eigendom zijn van de eigenaar. Schades dienen direct gemeld te worden bij de beheerder. Huurder is zelf verantwoordelijk voor verzekeringen ten behoeve van eigendommen van Huurder.
- 31.2 Het risico van verlies of beschadiging van de zaken die voorwerp van de overeenkomst zijn, gaat op huurder over op het moment waarop deze aan huurder feitelijk ter beschikking worden gesteld en daarmee in de macht van huurder of van door huurder aan te wijzen derden worden gebracht.
- 31.3 Verhuurder is tegenover huurder niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen voor huurder als gevolg van werkzaamheden op het terrein of de gebouwen. Waar mogelijk zal verhuurder huurder vooraf van geplande werkzaamheden op de hoogte brengen. Schade aan of vermissing van eigendommen van verhuurder wordt in rekening gebracht bij huurder, die zich

verplicht hiervoor verzekeringen af te sluiten. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan of vermissing van eigendommen van huurder, evenmin als voor letsel toegebracht aan personen in dienst van of werkend voor huurder, leveranciers en derden. Huurder is verantwoordelijk voor de eigen verzekering met betrekking tot inboedel en aansprakelijkheid (tijdelijke WA verzekering). Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van diefstal, schade voortkomend uit gebreken van de gebouwen of schade veroorzaakt door derden.

- 31.4 De totale aansprakelijkheid van verhuurder is in geen geval hoger dan een bedrag gelijk aan het overeengekomen totaalbedrag ter zake van de voor die huurovereenkomst bedongen prijs. De aansprakelijkheid is voorts te allen tijde beperkt tot maximaal het bedrag van de door de assuradeur van verhuurder in het voorkomende geval te verstrekken uitkering.
- 31.5 De aansprakelijkheid van verhuurder wegens toerekenbare tekortkoming in de nakoming van een overeenkomst ontstaat in alle gevallen slechts indien huurder verhuurder onverwijld en deugdelijk schriftelijk in gebreke stelt, waarbij een redelijke termijn ter zuivering van de tekortkoming wordt gesteld, en verhuurder ook na die termijn toerekenbaar te kort blijft schieten in de nakoming van zijn verplichtingen. De ingebrekestelling dient een zo volledig en gedetailleerd mogelijke omschrijving van de tekortkoming te bevatten, zodat verhuurder in staat is adequaat te reageren.
- 31.6 Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht op schadevergoeding is steeds dat huurder de schade zo spoedig mogelijk na het ontstaan daarvan schriftelijk bij verhuurder meldt. Iedere vordering tot schadevergoeding tegen verhuurder vervalt door het enkele verloop van 12 maanden na het ontstaan van de vordering.
- 31.7 Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken van derden wegens productaansprakelijkheid als gevolg van een gebrek in een product of systeem dat door huurder aan een derde is geleverd en dat mede bestond uit door verhuurder geleverde apparatuur, programmatuur of andere materialen.
- 31.8 Huurder vrijwaart verhuurder voor eventuele aanspraken van derden, die in verband met de uitvoering van de overeenkomst schade lijden.

32 Niet toerekenbare tekortkoming en overmacht

- 32.1 Partijen zijn niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting, indien zij daartoe gehinderd worden als gevolg van overmacht.
- 32.2 Onder overmacht wordt in deze algemene voorwaarden verstaan naast hetgeen daaromtrent in de wetten jurisprudentie wordt begrepen, alle van buiten komende oorzaken, voorzien of niet-voorzien, die in redelijkheid niet tot het risico van één van beide partijen behoort, of waarop partijen geen invloed kunnen uitoefenen, doch waardoor partijen niet in staat zijn de verplichtingen na te komen. Werkstakingen in het bedrijf van verhuurder worden daaronder begrepen.
- 32.3 Verhuurder heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen, indien de omstandigheid die (verdere)nakoming verhindert, intreedt nadat verhuurder zijn verplichtingen had moeten nakomen.

33 Geschillen en toepasselijk recht

- 33.1 De overeenkomsten tussen huurder en verhuurder worden uitsluitend beheerst door Nederlands recht. Eventuele geschillen worden uitsluitend beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

- 33.2 Partijen zullen eerst een beroep op de rechter doen nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen een geschil in onderling overleg te beslechten.

34 Tegenstrijdigheid regels en voorwaarden

- 34.1 Van de overeenkomst maken deel uit:

- Algemene Voorwaarden Diemerstudios 2023
- de Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimten en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, gedeponereerd op 17-2-2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.

- 34.2 Bij tegenstrijdigheid tussen de verschillende documenten die onderdeel van deze huurovereenkomst uitmaken heeft de tekst van deze huurovereenkomst voorrang op de Algemene Voorwaarden Diemerstudios, die weer voorrang heeft op de Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimten en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21.

35 uitleg en vindplaats van de voorwaarden

- 35.1 Deze voorwaarden zijn te downloaden op de website van verhuurder: www.diemerstudios.nl

--- januari 2024---

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

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde

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

Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor de vraag of huurgenotsbepurende 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. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.

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 artikel 4.4 en 4.5.

4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 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 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeltmakende 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 artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 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 meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.

4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 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 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

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

5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

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

5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

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

5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen 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, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag 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.

6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel

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

7.2 Het is Huurder niet toegestaan:

a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;

b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

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

7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

8.1 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 uit maakt. 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.

8.2 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.

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

8.4 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.

8.5 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.

8.6 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

9.1 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.

9.2 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

10.1 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.

10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.

10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge 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.

10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- ingeval van schade 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 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 9.1 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

11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:

- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex 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 een en ander pro rata parte.

11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2, 11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

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

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

11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
- h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
- i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
- j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
- k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

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

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

Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

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

11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.

11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

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

12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

12.4 Onder de in artikel 12.2 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 en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. 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, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

12.6 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.

12.7 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.

12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Hurdervoorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.

12.9 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 vernieuwingsverplichting.

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

12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

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

12.13 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.

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

12.15 Huurder doet afstand van alle 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

13.1 Het is Verhuurder toegestaan 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 en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen 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 het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.

13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.

13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming

14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.

14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder

15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. 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

16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.

16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontfemen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging

17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijscijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

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

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

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

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)

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

18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.

18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, 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 levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten 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.

18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen

De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

18.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

18.6 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.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.

18.8 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 verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.

18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan

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

18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting

19.1 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 Belastingdienst moet betalen;
- c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) 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 artikel 19.1 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.

19.3 Het in artikel 19.1 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.

19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 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.

19.5 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 Belastingdienst.

19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, 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 Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, 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 artikel 19.1 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.

19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 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 c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies

20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- 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; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
- d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige 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.

20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen

21.1 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.

21.2 Verhuurder en 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.

21.3 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

22.1 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.

22.2 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.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 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.

22.4 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 schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 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.

22.6 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.

22.7 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 en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 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.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 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 opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 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 artikel 23.1 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.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom 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 dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.

24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% 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.

24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.

24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.

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

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door 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.

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

26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.

26.4 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.

Appartementsrecht

27.1 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 inacht 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.

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

27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim

28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder 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 € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.

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

28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling

29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 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 nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

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

Domicilie

31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.

31.2 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.

31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten

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

Slotbepaling

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