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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'.

Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gehuurde

1.1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze overeenkomst behorende gewaarmerkte omschrijving niet zijn uitgezonderd.

1.2 Het gehuurde wordt opgeleverd en aanvaard in de staat zoals is aangegeven in de bij de overeenkomst behorende, gewaarmerkte omschrijving of bij gebreke daarvan, die waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt, in goede staat zonder gebreken.

Gebruik

2.1 Huurder dient het gehuurde – gedurende de gehele duur van de overeenkomst- daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Hij dient hierbij bestaande beperkte rechten en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen in acht te nemen. Tevens dient hij het gehuurde te voorzien en voorzien te houden van voldoende inrichting en inventaris.

2.2 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, de verzekeraars en indien van toepassing van het bureau voor Sprinklerbeveiliging en de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek en andere tot het afgeven van de benodigde certificaten bevoegde instanties. Eveneens dient huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, in acht nemen. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

2.4 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 complex waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

Vergunningen

2.5.1 Huurder is verplicht te zorgen voor het verkrijgen van de voor de uitoefening van het bedrijf, waarvoor het gehuurde is bestemd, vereiste vergunningen en/of ontheffingen. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst of tot enige verdere actie tegen verhuurder.

2.5.2 Indien aan of in het gehuurde in verband met 2.5.1 wijzigingen of voorzieningen al dan niet op overheidsvoorschrift noodzakelijk zijn, is huurder (onderverminderd het onder 2.6 en 2.10 bepaalde) er voor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat benodigde vergunningen worden verkregen, terwijl de kosten van de wijzigingen of voorzieningen voor huurders rekening zijn.

Milieu

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

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

2.6.2 Het gestelde onder 2.6.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die hij onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

2.6.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids-)bevelen tot ander onderzoek of het treffen van maatregelen.

Afvalstoffen/chemisch afval

2.7 Ingeval van overheidswege of vanwege andere daartoe bevoegde instanties richtlijnen of voorschriften gelden ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortduring deze aanwijzingen nauwgezet na te leven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

Reclame

2.8 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, heeft verhuurder het recht om, zowel ten eigen behoeve als ten behoeve van huurder of derden, voor (licht-) reclame, aanduidingen en anderszins, te beschikken over de daken, buitengevels, tuinen en erven van dat gebouw of complex.

Verhuurder zal bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

Appartementsrecht
2.9.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

2.9.2 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.

2.9.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de onder 2.9.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde
2.10.1 Het is de huurder niet toegestaan:

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

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

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

d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met de 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.

2.10.2 Het is de huurder niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van verhuurder:

a. in, op of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen aan te brengen, waaronder mede wordt verstaan het maken van gaten in de gevels;

b. in, op of aan het gehuurde danwel in de directe omgeving daarvan, zaken aan te brengen of te hebben, waaronder naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, stellingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonweringen, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, enz danwel ruiten ondoorzichtig te maken;

c. de dienst- en installatieruimten, de platte daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde ruimten en plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden, tenzij ter uitvoering van werkzaamheden waartoe huurder krachtens deze overeenkomst verplicht is;

d. vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

2.10.3 Met betrekking tot de onder 2.10.2 a en b bedoelde wijzigingen of voorzieningen is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

2.10.4 Huurder is verplicht brandblusvoorzieningen en vluchtwegen in het gehuurde te allen tijde vrij te houden.

2.10.5 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag – indien en zolang dit noodzakelijk is – genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.

2.10.6 Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Verzoeken/toestemming

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

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

2.11.3 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere op opvolgende gevallen. Verhuurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Onderhuur

3.1 Behoudens voorafgaande 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 maatschap of rechtspersoon.

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

Huurprijswijziging

4.1 Een in 4.3 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (2000 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

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

4.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijzigingen de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

4.3 De gewijzigde huurprijs geldt, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

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

Einde huurovereenkomst of gebruik

5.1 Behoudens eventuele wettelijke rechten is huurder verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, of bij het beëindigen van het gebruik, het gehuurde ten genoegen van verhuurder in de oorspronkelijke staat, vastgelegd in de bij de aanvang opgemaakte en gewaarmerkte omschrijving als vermeld in 1.2 en bij gebreke daarvan in goede staat, geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk schoongemaakt aan verhuurder op te leveren en alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder te overhandigen. 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. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen enkele vergoeding verschuldigd.

5.2 Verhuurder is gerechtigd om, indien huurder tijdig of ontijdig het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan verhuurder te hebben afgegeven, de huur als geëindigd te beschouwen, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder deswege enig recht op schadevergoeding of anderszins rechten heeft.

5.3 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, tenzij verhuurder ermee bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen.

5.4 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 worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en het vastgesteld ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden.

5.5 Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

5.6 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 ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling 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.

5.7 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 leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Schade

6.1 Huurder is verplicht tijdig passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder is bovendien verplicht verhuurder terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 6.5 voordoet of dreigt voor te doen.

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

6.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.

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

6.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder of van derden – en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden ter zake – door het optreden en gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit maakt, of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, van stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, van stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, van storing van de installaties en apparatuur, van in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, van brand, ontploffing en andere voorvallen, van stoornis in het huurgenot en van stoornis of tekortkomingen in de leveringen en diensten, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

6.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van ander huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder dienaangaande.

Tussentijdse beëindiging, in gebreke zijn

7.1 Indien huurder

- de door hem verschuldigde bedragen niet op de gestelde tijdstippen voldoet;
- zijn beroep of bedrijf in het gehuurde geheel of voor een belangrijk deel staakt;
- enige andere bepaling van de huurovereenkomst niet nakomt;
- enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt;
- de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest;
- als hij geen natuurlijk persoon is, zijn rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
- in staat van faillissement wordt verklaard;
- een akkoord buiten faillissement aanbiedt of indien beslag wordt gelegd op goederen van huurder;
- komt te overlijden;

heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Hieraan gaat slechts opzegging vooraf, indien de wet dat vereist.

7.2 Huurder zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een bepaalde termijn dan wel door het enkele ontstaan van een omstandigheid als voormeld.

7.3 Huurder is gehouden om aan verhuurder te vergoeden alle schade, kosten in interesten als gevolg van een in 7.1 bedoelde omstandigheid en als gevolg van tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement en surseance van betaling.

Tot die schade worden in ieder geval gerekend de huurprijs, de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten waaronder begrepen de verwarmingskosten, de omzetbelasting en de overige verschuldigde bedragen, de kosten van wederverhuur alsmede alle kosten van maatregelen zowel in als buiten rechte door verhuurder getroffen, daaronder begrepen die van rechtskundige bijstand in verband met een omstandigheid als in 7.1 vermeld.

7.4 Door de bepalingen onder 7.1 tot en met 7.3 wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder zijn recht om nakoming met schadevergoeding te vorderen.

Bankgarantie

8.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model, ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichting van huurder aan verhuurder, met inbegrip van de geldende omzetbelasting. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolgers van verhuurder.

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

8.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde onder 8.1 en 8.4, tot het volledige bedrag.

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

8.5 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt hij aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 230,-- per kalenderdag dat hij in gebreke blijft nadat hij per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

Onderhoud en instandhouding
Voor rekening van verhuurder
9.1 Tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in de wet (artikel 7A:1619 BW), dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht, zijn voor rekening van verhuurder:

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 trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, en dergelijke. Ter zake van rioleringen geldt onverminderd het onder 9.2.4 gestelde;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van installaties zoals de lift-, centrale verwarmings- en hydrofoorinstallatie;

d. buitenschilderwerk.

Voor rekening van huurder
9.2.1 Voor rekening van huurder zijn alle overige onderhoud, herstel en vernieuwingen zoals:

a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet (artikel 7A:1619 BW), alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld onder 9.1, een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, spiegel-, venster- en andere ruiten, zowel binnen als buiten;

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

d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerkzaamheden, gootstenen, sanitair;

e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit vanaf de meter of hoofdkraan met al wat daartoe behoort, behoudens vernieuwing wegens normale slijtage;

f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen alsmede het tuinonderhoud en onderhoud van erf;

g. het dagelijks onderhoud en herstel (en vernieuwing van kleine onderdelen) van de tot het gehuurde behorende technische installaties.

9.2.2 Voor rekening van huurder zijn onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder uit hoofde van een aan hem door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.

9.2.3 Voor rekening van huurder komt voorts de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, kozijnen en gevels van het gehuurde.

9.2.4 Voor rekening van huurder komt daarnaast de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoer/rioleringen van het gehuurde tot aan de gemeentelijke hoofdriolering, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

9.3 Indien huurder na aanmaning nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

9.4 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.

9.5 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik en onderhoud van het gehuurde met inbegrip van de daartoe behorende technische installaties in het gehuurde. Huurder draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het afsluiten van servicecontracten. Servicecontracten met betrekking tot de installaties dienen vooraf door verhuurder te worden goedgekeurd. Wat betreft het onderhoud geldt het vorenstaande behoudens en voor zover 12.2 van toepassing is.

9.6 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde.

9.7 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de volgens dit artikel voor rekening van huurder komende zaken niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Aanpassingen

10 Indien verhuurder het nodig oordeelt in, op of aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing, waaronder extra voorzieningen en wijzigingen begrepen, renovatie- of andere werkzaamheden te (doen) verrichten of indien deze nodig zijn in verband met (milieu-)eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder die werkzaamheden en maatregelen en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting of ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen, ook al duurt een en ander langer dan veertig dagen, echter onverminderd het gestelde in artikel 7A:1589 BW. Verhuurder zal bij de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van huurder.

Toegang verhuurder
11.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van de werkzaamheden als bedoeld in 2.6, 5, 9.3 of 10 is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

11.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en 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.

11.3 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde en na opzegging van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Hij zal de gebruikelijke “te huur” of “te koop” borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Kosten van leveringen en diensten
12.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering 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 verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

12.2 Indien er tussen partijen door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Dat geldt zowel ten aanzien van technische installaties als andere leveringen en diensten. Als het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepalingen van huurders aandeel zorg voor, dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.

12.3 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.

12.4 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

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

12.6 Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

12.7 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 12.6.

12.8 Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van warmte en/of warm water behoort, kan verhuurder, na overleg met huurder, de wijze van bepalen van het verbruik en, daaraan gekoppeld, huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

12.9 Wordt het verbruik van 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 warmte en/of warm water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot 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.

12.10Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade als gevolg van het niet functioneren dan wel niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurvermindering.

Kosten

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

Betalingen

14.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben – geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurders is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de overeenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 BW niet van toepassing.

14.2 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 vanaf de vervaldag een direct opeisbare boete van 2% per maand van het verschuldigde met een minimum van € 120,-- per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als volle maand geldt.

Belastingen, lasten, heffingen, premies enz.

15.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, zal verhuurder het optieverzoek, als bedoeld in 5.2 van de huurovereenkomst, indienen bij de desbetreffende inspectie.

15.2 Indien het optieverzoek niet wordt ingewilligd dan is huurder, boven de huurprijs aan verhuurder een bedrag verschuldigd dat overeenkomt met het bedrag aan omzetbelasting dat verschuldigd zou zijn indien het verzoek wel was ingewilligd. Indien een optieverzoek wordt ingewilligd met ingang van een latere datum dan waarom was verzocht, is huurder vanaf de overeengekomen ingangsdatum tot aan de datum van ingang van de met omzetbelasting belaste huurprijs, boven die huurprijs aan verhuurder een bedrag verschuldigd dat overeenkomt met het bedrag aan omzetbelasting

15.3 Indien huurder aantoont dat door toedoen van verhuurder het optieverzoek niet-, of niet op de overeengekomen datum is ingewilligd, is het in 15.2 bedoelde met de omzetbelasting overeengekomen bedrag, niet verschuldigd.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies enz.

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

a. de onroerende-zaakbelasting en de waterschapslasten of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;

b. overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen en retributies ter zake van het gehuurde en van zaken van huurder, met uitzondering van de onroerende zaak-belasting en de waterschapslasten of polderlasten ter zake van het genot krachtens zakelijk recht alsmede met uitzondering van het rioolrecht.

c. Milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewater en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en ieder andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming.

15.5 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

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

Hoofdelijkheid

16.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn dezen steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan een der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

Niet tijdige beschikbaarheid

17.1 Bij niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig is gereed gekomen – anders dan ten gevolge van wensen van huurder -, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat, geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.

17.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

17.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een opzettelijk handelen of nalaten door verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de overeenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Persoonsregistraties
18 Indien huurder een natuurlijke persoon is kunnen de persoonsgegevens van huurder door verhuurder en de (eventuele) beheerder in een persoonsregistratie zijn opgenomen.

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

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

19.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie in Nederland aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

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

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

Slotbepaling
22 Indien een deel van de overeenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de overeenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.