ALGEMEEN DEEL BIJ POP-UP FOOD KIOSK HUUROVEREENKOMST
Full Service Center Cityplaza
Model Wereldhave d.d. januari 2026

1. Verhuurder	WereldhaveNederland B.V.
2. Algemene bepalingen	Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' en het huishoudelijk reglement van het winkelcentrum en de toepasselijke duurzaamheidsbepalingen.
3. Huurperiode	Huurder is zich ervan bewust dat deze huurovereenkomst is aangegaan voor korte duur en er geen sprake is van huurbescherming.
4. Tussentijdse beëindiging	Verhuurder het recht de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang voortijdig/tussentijds te beëindigen.
5. Opleveringsniveau	Het Gehuurde wordt opgeleverd in die staat waarin het Gehuurde zich per de ingangsdatum van de overeenkomst bevindt. Het Gehuurde wordt als casco verhuurd. Tenzij anders vermeld, bevindt het Gehuurde zich bij aanvang van de overeenkomst in goede staat. Aan het einde van de huur dient Huurder het Gehuurde in goede staat en bezemschoon (zoals bij aanvang van de huur; er mogen geen andere spullen of afval achterblijven) conform proces-verbaal op te leveren.
6. Beschikking gehuurde	Huurder zal eerst beschikking over het Gehuurde krijgen aan alle hierna genoemde voorwaarden is voldaan: a. ontvangst door Verhuurder van de eerste volledige betalingsverplichting; b. ontvangst door Verhuurder van de zekerheidsstelling; c. ontvangst door Verhuurder van het door beide Partijen voor akkoord getekende proces-verbaal van oplevering; d. Aankoop van het online pop-up ticket voor het betreffende winkelcentrum.
7. Omzetbelasting	Partijen verklaren bij deze uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurbetalingsverplichting het uitgangspunt is geweest dat het Gehuurde door Huurder zal worden gebruikt voor activiteiten waarvan voor minimaal negentig procent (90%) recht op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968, hierna te noemen: "Wet OB", bestaat. Met verwijzing naar en onder toepassing van artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968, juncto het Besluit van de Staatssecretaris van 12 december 2023, nr. 2023-26908, komen Verhuurder en Huurder overeen dat met betrekking tot de onderhavige verhuur wordt geopteerd voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Dit houdt in dat zowel over de Vaste Basis Huurprijs als over de Omzet Gerelateerde Huurprijs omzetbelasting is verschuldigd. Ook over de overige door of vanwege Verhuurder te verzorgen BTW belaste leveringen of diensten is omzetbelasting verschuldigd.
8. Zekerheidsstelling	Voorafgaand aan de sleuteloverdracht dient een waarborgsom 'cash' te worden overhandigd aan de beveiliger of huismeester van het winkelcentrum. De waarborgsom bedraagt € 100,-- voor overeenkomsten met een duur van maximaal 3 dagen, en € 500,-- voor overeenkomsten met een langere looptijd. De waarborgsom wordt geretourneerd nadat de eindoplevering in goede orde heeft plaatsgevonden.
9. Verzekering	Huurder is gedurende deze overeenkomst verplicht zorg te dragen voor adequate verzekering van zijn zaken, zijn inventaris en zijn aansprakelijkheid.

10. Onderhoud

In afwijking van de Algemene Bepalingen is Verhuurder gedurende de looptijd van deze overeenkomst gezien de niet commerciële huurprijs niet gehouden tot het verrichten van enige onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden in, op of aan het Gehuurde.

11. Energielabel

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

12. Overige regels

- Huurder zal gebruik maken van de aanwezige meubels. Het is, behoudens schriftelijke toestemming van Verhuurder, niet toegestaan om extra meubels, communicatiemiddelen, e.d. toe te voegen.
- Huurder is zelf verantwoordelijk voor alle benodigde vergunningen, meldingen en goedkeuringen;
- Huurder dient te voldoen aan alle toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van voedselveiligheid en hygiëne;
- Huurder is verantwoordelijk voor de afvoer van afval, vetten en overige etenswaren;
- Het is niet toegestaan geur-, rook- of geluidsoverlast te veroorzaken;
- Eventuele aanspraken, boetes of maatregelen van toezichthouders die voortvloeien uit de exploitatie van de kiosk komen volledig voor rekening van huurder.
- Uitstallingen buiten het Gehuurde (het aanwezige kleed) zijn niet toegestaan.
- Het afspelen van muziek is niet toegestaan.
- Flyeren buiten het Gehuurde is niet toegestaan.
- Indien wordt vastgesteld dat er sprake is van de verkoop van producten die niet toegestaan zijn of er anderszins sprake is van onregelmatige praktijken (zoals overlast), wordt de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang beëindigd, conform het bepaalde onder randnummer 4. De betaalde vergoeding wordt dan niet terugbetaald.
- In geval van no-show vindt er geen restitutie van de betaalde vergoeding plaats.
- De eigenaar van het winkelcentrum is niet aansprakelijk voor enige schade die ontstaat door het gebruik maken van het Gehuurde.

13. Opschortende voorwaarden

De Huurovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde(n) dat:

- de directie van Verhuurder goedkeuring heeft verleend aan deze overeenkomst;
- de door Huurder beoogde invulling naar het oordeel van Verhuurder passend is.

14. Bijlagen

1. Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' d.d. 2 oktober 2012
2. Huishoudelijk reglement
3. Duurzaamheidsbepalingen
4. Energieprestatiecertificaat

Door ondertekening van deze Huurovereenkomst verklaart Huurder de bijlagen te hebben ontvangen.

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

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

Casco

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

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

tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht.

Geschiktheid van het gehuurde

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

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

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

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

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

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

(Overheids)voorschriften en vergunningen

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

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

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

onder meer verstaan meldingen die op grond van het Bouwbesluit 2012 en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in 4.3 levert geen gebrek op, tenzij deze het gevolg is van een doen of nalaten van verhuurder
4.5 De aan het verkrijgen van de in 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning ,~~–~~ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 12.1 en 12.3 van de algemene bepalingen over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

Gebruik
5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend in overeenstemming met de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris.
5.2 Verhuurder is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van huurder opgave te doen van in de tweede zin van 5.1 genoemde bestaande beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen.
5.3 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
5.4 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.
5.5 Verhuurder heeft het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten en over de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Onder beschikken als bedoeld in de vorige zin wordt mede verstaan het plaatsen van (licht) reclame, aanduidingen en antenne-installaties.
Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

Onderhuur
6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon.
6.2 Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Milieu
7.1 Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
7.2 Het is huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
c. zonder schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in artikel 1.6 van de huurovereenkomst, verslechtert.
7.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

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

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen
9.1 Huurder zal voor werkzaamheden die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden voorgeschreven.
9.2 Als in het kader van door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten is overeengekomen dat de in 9.1 weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, zal huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren.
9.3 Huurder zal de redelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, in acht nemen*.* Hiertoe behoren ook de aanwijzingen die betrekking hebben op onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, veiligheid van drink- en watervoorziening, parkeergedrag en op het goed functioneren van de eventueel tot het gehuurde behorende installaties.
9.4 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel 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.
9.5 Het is huurder niet toegestaan:
a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
b wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
9.6 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
9.7 Huurder zal het gehuurde in overeenstemming met de aard van het door hem daarin uitgeoefende bedrijf binnen de door de bevoegde instantie vastgestelde openingstijden voor het publiek geopend houden en daarin daadwerkelijk zijn bedrijf uitoefenen:
- indien het gehuurde deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat ten minste gedurende de door verhuurder, na overleg met huurder, te bepalen reguliere openingstijden. Bij aanwezigheid van een winkeliersvereniging stelt verhuurder de reguliere openingstijden vast na overleg met die vereniging. Verhuurder zal daarbij rekening houden met de aard van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. De kosten die zijn verbonden aan eventuele ruimere openingstijden dan de hiervoor bedoelde openingstijden zijn voor rekening van de huurders die van die ruimere openingstijden gebruik (moeten) maken.
- indien het gehuurde geen deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat gedurende de gebruikelijke openingstijden voor vergelijkbare ruimten.
9.8 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van verhuurder.

9.9 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen. Ook verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.
9.10 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade
10.1 Huurder zal verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft verhuurder daarbij een- gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek. Huurder zal verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
10.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
Indien de (dreigende) schade niet aan huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal verhuurder deze kosten op eerste verzoek van huurder aan huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid
11.1 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
11.2 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.
11.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade tengevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
11.4 Het gestelde in 11.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder;
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
-indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan verhuurder toe te rekenen omstandigheden.
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 van de algemene bepalingen niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen.
-indien verhuurder de door huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 10.1 van de algemene bepalingen om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
12.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de in 12.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen e.e.a. naar rato.
12.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 12.1, 12.3 en 12.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen binnen een redelijke termijn tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
12.3 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen. Wat betreft de tot het gehuurde behorende rioleringen, goten en afvoeren geldt onverminderd het in 12.4 sub k gestelde, met dien verstande het onderhoud, het herstel alsmede de vernieuwing van de rioleringen, de goten en de afvoeren voor rekening van huurder komen, indien huurder het in 12.4 sub k gestelde niet nakomt.
c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.

e. van overheidswege of andere daartoe bevoegde instanties voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties, tenzij de inspecties en keuringen worden verricht in het kader van de in 12.4 sub h weergegeven werkzaamheden.
De onder a t/m e genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
12.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 12.1 zijn voor rekening van huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 12.3 een en ander onverminderd het in 12.4 sub b t/m 12.4 sub k bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-,venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting;
e. onderhoud, herstel en vernieuwing van kranen van gas, water, elektriciteit alsmede van braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met alles wat daartoe behoort;
f. voorzieningen ter voorkoming van brand en het onderhoud aan die voorzieningen, tenzij deze voorzieningen benodigd of aanwezig zijn vanwege het gestelde in artikel 4.1 van de algemene bepalingen;
g. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
h. het periodiek en correctief onderhoud, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen en de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische- en/of waterinstallaties, althans als de inspecties en keuringen samenhangen met, en worden verricht in het kader van, de uitvoering van periodiek en correctief onderhoud.
Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd. Deze goedkeuring ontslaat huurder niet van een eventuele aansprakelijkheid indien deze werkzaamheden niet goed worden uitgevoerd. Wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 19.3 tot en met 19.7 van de algemene bepalingen voor zover mogelijk van toepassing.
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.
j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.
k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonhouden, het schoonmaken en het ontstoppen van putten, goten en alle aan- en afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

Veranderingen en toevoegingen door huurder
13.1 Zonder toestemming van verhuurder is huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of technische voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen.
13.2 Onder de in 13.1 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Het is huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.
13.3 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere in 13.1 bedoelde verandering of toevoeging.
13.4 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in 13.1 behoeft huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
13.5 Huurder dient voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien huurder, bij aanwezigheid van asbest en of verontreiniging, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.
13.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.
13.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is,

zal huurder deze aanvragen en zal huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.
13.8 Alle aan de veranderingen of toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van huurder.
13.9 De door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vervangingsverplichting.
13.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
13.11 Huurder dient de door verhuurder gegeven aanwijzingen in acht te nemen en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
13.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de hinder, overlast of schade ongedaan te maken respectievelijk te voorkomen.
13.13 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder komen.
13.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.
13.15 Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door verhuurder
14.1 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel van het gehuurde en ter vervanging/vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken. Het gestelde in de vorige zin is eveneens van toepassing wanneer verhuurder wenst over te gaan tot het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of tot het verrichten van werkzaamheden aan het gehuurde die nodig zijn in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
14.2 Het in 14.1 bedoelde onderzoek en de aldaar bedoelde werkzaamheden, voorzieningen en wijzigingen waardoor het gehuurde aan huurder (tijdelijk) niet het genot verschaft dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht
verwachten, leveren geen gebrek op.
14.3 Indien verhuurder ter uitvoering van de in 14.1 bedoelde werkzaamheden installaties of andere voorzieningen tijdelijk buiten bedrijf moet stellen, levert dit geen gebrek op.
14.4 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met de belangen van huurder rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.
14.5 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden als genoemd in artikelen 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.
14.6 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop met vervangende nieuwbouw, toevoegingen aan en veranderingen van het gehuurde. De in 14.1 bedoelde werkzaamheden en het in 14.1 bedoelde onderzoek kunnen niet als renovatiewerkzaamheden worden bestempeld. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in artikelen 7:220 lid 4 en 7:296 Burgerlijk Wetboek.
14.7 In afwijking van het gestelde in artikel 7: 220 lid 3 Burgerlijk Wetboek, wordt een renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien de renovatie drie of meer zelfstandige bedrijfsruimten betreft die een bouwkundige eenheid vormen en indien het voorstel de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van de niet-verhuurde m² verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt. Indien een renovatievoorstel op grond van het bovenstaande vermoed wordt redelijk te zijn, kan een huurder van wie het gehuurde is bij de renovatie is betrokken en die niet met het voorstel heeft ingestemd binnen acht weken na verzending van de schriftelijke kennisgeving daarvan door verhuurder aan huurder, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
14.8 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde of buiten het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, ruimten van derden, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de

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

Verzoeken/toestemming
15.1 Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.
15.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
15.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

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

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde
17.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.
17.2 Ter uitvoering van het in 17.1 vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde in overleg met huurder te betreden.
17.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst zal huurder gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid geven tot bezichtiging van het gehuurde, zonder dat dit een gebrek oplevert. Huurder zal de gebruikelijke ‘te huur’ of ‘te koop’ borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen, tenzij dit hem schaadt in de bedrijfsvoering.

Huurprijswijziging
18.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
Tenzij het bepaalde in 18.2 van toepassing is, wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
18.2 Indien huurder of verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 18.1, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan bij aangetekend schrijven in kennis.
18.3 Partijen worden geacht over de benoeming van een deskundige, zoals bedoeld in artikel 7:304 Burgerlijk Wetboek, geen overeenstemming te hebben bereikt, indien een partij van de andere partij binnen drie weken na dagtekening van het verzoek om tot nadere huurprijsvaststelling over te gaan, geen opgave heeft ontvangen van een door de andere partij aangewezen deskundige die de benoeming heeft aanvaard. Ook worden partijen geacht over de benoeming van een deskundige geen overeenstemming te hebben bereikt als er binnen zes weken na dagtekening van het verzoek tot nadere huurprijsvaststelling geen aan een ieder van hen bekend gemaakte derde deskundige is benoemd. Bij het ontbreken van overeenstemming tussen partijen over de benoeming van een deskundige kan de meest gerede partij de benoeming van (een) deskundige(n) aan de rechter vragen.
Alleen deze door de rechter benoemde deskundige(n) brengt/brengen dan het advies omtrent de nadere huurprijs uit.
18.4 Indien de huurprijs door partijen in overeenstemming met 18.2 en 18.3 opnieuw is vastgesteld vindt de eerstvolgende indexering van de huurprijs plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, onder toepassing van de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de opnieuw vastgestelde huurprijs, als in 18.2 tot en met 18.3 bedoeld, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de opnieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan.
18.5 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van

de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
18.6 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
18.7 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van de levering van zaken en diensten (servicekosten)
19.1 Naast de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, het vastrecht en de kosten van de meterhuur, evenals eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en is overeengekomen dat bedoelde leveringen vanwege verhuurder worden verzorgd.
19.2 Huurder sluit door verhuurder vooraf goed te keuren servicecontracten af met betrekking tot installaties die tot het gehuurde behoren.
19.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat aan huurder door of vanwege verhuurder zaken en diensten worden geleverd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de geleverde zaken en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
19.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een gespecificeerd servicekostenafrekening, onder vermelding van de periode waarop deze betrekking heeft en wijze van berekening daarvan alsmede, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.
19.5 Na het einde van de huur wordt een gespecificeerd servicekostenoverzicht verstrekt over de periode die is verstreken na de periode waarop de daaraan voorafgaande afrekening betrekking had, tot aan het einde van de huurovereenkomst.
19.6 Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het servicekostenjaar tenzij verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan huurder meedelen. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
19.7 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 drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.
19.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem te verwachte kosten.
19.9 Ingeval tot de door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen de levering van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.
19.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
19.11 Behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder, is verhuurder niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies.

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

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

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

en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;

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

geheel of een evenredig gedeelte daarvan. Verhuurder zal huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Indien huurder verplicht is meer dan de helft van het bedrag van de aanslag (aan verhuurder) te voldoen, zal verhuurder desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van huurder, zo mogelijk, meenemen. d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.
21.2 Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

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

Einde huurovereenkomst of gebruik
23.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.
23.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder op te leveren.
Het gestelde in de laatste zin van artikel 7:224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.
23.3 Huurder dient in aanvulling op 23.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren.
23.4. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij verhuurder op enig moment anderszins aangeeft. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
23.5 Indien huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd***,*** is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.
23.6 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.
23.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden.
23.8 Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd

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

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

Betalingen
25.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.
25.2 Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
25.3 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien huurder voor de in 25.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij verhuurder heeft ingediend en verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Bankgarantie/Waarborgsom
26.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder dan wel waarborgsom storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.
26.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in 26.1, 26.3 en 26.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
26.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.7.1 van de huurovereenkomst van totaal 10 % of meer, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
26.4 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting of wel aanvulling van de reeds gestorte waarborgsom.
26.5 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door verhuurder dient verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom terug te storten op een door huurder op te geven bankrekening.

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

Niet tijdige beschikbaarheid
28.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
28.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.
28.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in 28.2 wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.
28.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van huurder.

Appartementsrechten
29.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op.
Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.
29.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die het gebruik van het gehuurde conform de overeengekomen bestemming belemmeren**.**
29.3 Verhuurder zorgt er voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 29.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim
30.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte redelijke kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van €15.000.
Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, zijn daarmee tussen partijen niet van toepassing.
30.2 Huurder is in verzuim door het enkel verloop van een bepaalde termijn.

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

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

Domicilie
33.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.
33.2 Huurder verplicht zich in geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
33.3 Als huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het laatst geregistreerde adres van huurder bij de Kamer van Koophandel als domicilie van huurder. Als huurder daar niet staat ingeschreven geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder*.*

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

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

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

Wereldhave

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Cityplaza

1. Inleiding

Beste Partner,

Allereerst bedankt voor uw samenwerking met Wereldhave.

Samenwerken aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig center voor de klant is het doel van ons partnership. Voor gezamenlijk succes staat de klant centraal en met de behoeften en het gedrag van de klant als leidraad is dit huishoudelijk reglement opgesteld.

Dit huishoudelijk reglement is een bijlage bij de huurovereenkomst en legt afspraken en leefregels vast om gezamenlijk het center zo optimaal mogelijk te laten functioneren. Wanneer aanpassing aan actuele omstandigheden gewenst is kan het reglement door Wereldhave worden gewijzigd. Wereldhave zal u van iedere wijziging op de hoogte stellen.

Basisregels voor gezamenlijk succes
De eerste indruk van de klant is sterk bepalend voor het succes van ons center. Daarom vinden wij het van groot belang om met elkaar te zorgen voor een schoon, heel en veilig center. Hierin werken we niet alleen samen met partners zoals beveiliging en schoonmaak, maar ook met elkaar. Is er iets niet schoon of ziet u een onveilige situatie? Geef het aan ons door zodat we dit samen kunnen oplossen.

Daarnaast spreken we graag een aantal basisregels met elkaar af om de reputatie van het center en daarmee ook van alle huurders te beschermen. Deze basisregels zijn dat huurders geen handelingen verrichten die de reputatie van het center kunnen schaden, hun medewerking verlenen aan activiteiten die worden ontplooid in het algemeen belang van het center en dat alle contacten met de pers over het center (die geen betrekking hebben op aangelegenheden die specifiek aan een huurder kunnen worden verbonden) lopen via Wereldhave.

Melden van storingen en technische zaken
Storingen en klachten van technische aard - die conform de huurovereenkomst door Wereldhave dienen te worden verholpen - kunnen 7 dagen per week en 24 uur per dag gemeld worden op telefoonnummer 020-702 78 00. Tijdens openingstijden van het center kunt u ook terecht bij de huismeester op 06-29603659

Samenwerken aan een sterk collectief
Huurder en diens eventuele personeel, wordt geacht bekend te zijn met de inhoud van dit huishoudelijk reglement en de afgesproken regels na te leven. Het niet naleven van de afgesproken regels kan nadelige gevolgen hebben voor andere huurders of het center als collectief. Juist de kracht van het collectief is het startpunt van onze samenwerking en het gemak voor de klant. In de praktijk zullen Wereldhave en beveiliging/huismeester toezien op de naleving van het huishoudelijk reglement.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit reglement, dan kunt u hiervoor terecht bij Stijn Timmermans, Asset Manager van Cityplaza. Hij is te bereiken via Stijn.Timmermans@Wereldhave.com 06-12 52 52 63

Mede namens onze collega's wensen wij u goede zaken in Cityplaza.

Team Wereldhave

2. Openingstijden en toegankelijkheid

Reguliere openingstijden

2.1 Huurder is gehouden diens bedrijfsruimte steeds voor het publiek geopend te houden en daadwerkelijk diens bedrijf uit te oefenen gedurende de minimale openingstijden van het center. De minimale en maximale openings- en sluitingstijden worden door Wereldhave vastgesteld.

2.2 De geldende minimale openingstijden zijn momenteel als volgt:

Maandag	12.00 – 18.00 uur
Dinsdag	10.00 – 18.00 uur
Woensdag	10.00 – 18.00 uur
Donderdag	10.00 – 18.00 uur
Vrijdag	10.00 – 18.00 uur
Zaterdag	10.00 – 18.00 uur
Zondag	11.00 – 17.00 uur (wekelijkse koopzondag)

2.3 De geldende maximale openingstijden zijn momenteel als volgt:

Maandag	06.00 – 22.00 uur
Dinsdag	06.00 – 22.00 uur
Woensdag	06.00 – 22.00 uur
Donderdag	06.00 – 22.00 uur
Vrijdag	06.00 – 22.00 uur
Zaterdag	08.00 – 22.00 uur
Zondag	10.00 – 20.00 uur (wekelijkse koopzondag)

Openingstijden tijdens en voorafgaand aan feestdagen

2.4 Jaarlijks stelt Wereldhave de openingstijden tijdens nationaal erkende feestdagen en extra koopavonden bindend voor alle huurders vast rekening houdend met de wet- en regelgeving op dit punt van de rijksoverheid en de gemeente Nieuwegein. Indien een nationaal erkende feestdag op een zaterdag valt is het center in ieder geval collectief geopend van minimaal 12.00 uur tot 17.00 uur. Het center zal op een extra koopavond minimaal collectief geopend zijn tot en met 20.00 uur.

Alle huurders zijn gehouden tijdens de hierboven bedoelde extra openingstijden collectief geopend te zijn.

Extra openingstijden individuele huurders

2.5 Huurders kunnen een verzoek bij Wereldhave indienen om extra open te zijn of om andere werkzaamheden in het gehuurde uit te voeren buiten de maximale openingstijden van het center. De vereiste voorafgaande toestemming dient uiterlijk twee weken van te voren schriftelijk (mag ook per e-mail) te worden aangevraagd via de beveiliging van het center. Daarbij dient een verklaring van de beveiliging te worden bijgesloten, waarin de aanwezigheid van de beveiliging en het eerder openen of het later afsluiten van het center is geregeld. De kosten voor de (extra) beveiliging, en alle andere (extra) kosten (leveringen en diensten), die verband houden met de extra openstelling zijn voor rekening van huurder en zullen worden doorbelast via de (individuele) afrekening leveringen en diensten (servicekosten) of direct vanuit de beveiligingsdienst gefactureerd aan de huurder.

Toegankelijkheid tot overdekte en afsluitbare gedeelten van het center

2.6 Het center wordt voor de openstellingstijd geopend door het schoonmaakbedrijf dan wel de beveiliging en gesloten door de beveiliging.

2.7 Huurders van bedrijfsruimten die alleen toegankelijk zijn vanuit het center kunnen Wereldhave verzoeken individuele afspraken te maken over de toegankelijkheid van hun bedrijfsruimte buiten de openingstijden. Onderdeel van de te maken afspraken is de doorberekening aan huurder van de (extra) kosten in verband met bewaking, vals alarm, enz.

2.8 Huurders die hun bedrijfsruimte via de buitenzijde van het center dan wel via externe expeditie gangen kunnen bereiken, zullen er zorg voor dragen dat de buitentoegangsdeur te allen tijde deugdelijk afgesloten is. Schaden en kosten voortvloeiende uit het niet deugdelijk afgesloten zijn van de buitendeuren en/of expeditie gangen zullen hoofdelijk omgeslagen worden over al die huurders die van de betreffende buitendeuren en/of expeditie gang(en) gebruik maken c.q. van wie de bedrijfsruimten uitkomen op die expeditie gang(en).

Sleutelplan

2.9 Huurders ontvangen een beperkt aantal sleutels van de algemene ruimten - voor zover noodzakelijk en gewenst - voor een efficiënte bedrijfsvoering (een en ander ter beoordeling van Wereldhave). Wereldhave behoudt zich het recht voor het aantal sleutels te beperken. Bij ontvangst van sleutels zal een sleutelverklaring ondertekend worden, ter bevestiging van de ontvangst van de sleutels. Bij verlies van één of meerdere sleutels is de betreffende huurder aansprakelijk voor de kosten die gepaard gaan met het vervangen van een gedeelte of het gehele sleutelplan van het center.

3. Promotie

Marketingplan

3.1 Voor de promotie van het center zal jaarlijks een concept marketingplan opgesteld worden door Wereldhave. Onder het marketingplan vallen al die zaken en activiteiten die verbonden zijn aan de gezamenlijke promotie van het center.

3.2 Indien er een door Wereldhave erkend(e) winkeliersvereniging, klankbordgroep, huurderscollectief of anderszins een door Wereldhave erkende afvaardiging van de huurders aanwezig is bespreekt Wereldhave het concept marketingplan met hen. Daarbij komt de eventuele aanscherping van het plan, de lokale afstemming van het plan en de mogelijke samenwerkingen met huurders aan bod. Alle huurders zijn gehouden alle mogelijke medewerking te verlenen aan de realisatie van het daarna door Wereldhave vastgestelde definitieve marketingplan.

3.2 Indien er een door Wereldhave erkend(e) winkeliersvereniging, klankbordgroep, huurderscollectief of anderszins een door Wereldhave erkende afvaardiging van de huurders aanwezig is vindt de uitvoering van het marketingplan (regie) plaats door Wereldhave in klankbord met hen.

3.3 In het geval er in het algemeen belang van het center door Wereldhave andere activiteiten worden ontplooid dan vermeld in het marketingplan waarbij medewerking van de huurders van het center noodzakelijk dan wel zeer gewenst is, zijn de huurders gehouden die medewerking te verlenen.

3.4 Voor vragen over het marketingplan kunnen huurders zich wenden tot de Asset Manager van het center. Informatie over de promotionele activiteiten aan huurders zal verzorgd worden door Wereldhave dan wel partijen die daartoe door Wereldhave worden aangesteld.

3.5 Informatie met betrekking tot (de uitvoering van) het marketingplan alsook algemene informatie over het center wordt via een online communicatieplatform gedeeld. Huurders zorgen er zelf voor dat zij op het platform aangemeld blijven en het daar aangeboden nieuws actief te volgen (en indien relevant met medewerkers/personeel te delen).

3.6 Ten behoeve van de communicatie over de opening van de bedrijfsruimte, de aanmelding op het online communicatieplatform, de vermelding op de website van het center, enz. zal huurder direct na aanvang van de huurovereenkomst de contactgegevens (van de bedrijfsleider) doorgeven aan de Asset Manager van het center. Huurder draagt er vervolgens zorg voor dat de Asset Manager tijdig wordt voorzien van wijzigingen in de gegeven informatie zodat de website van het center en het online communicatieplatform steeds actuele informatie bevatten over de onderneming.

Gebruik logo

3.7 Het gebruik van het logo van het center is uitsluitend toegestaan mits het logo niet op negatieve wijze wordt gebruikt (ter beoordeling van Wereldhave) en het logo compleet en onveranderd, inclusief lettertype en kleur, wordt toegepast. Het gebruik van het logo dient ter voorafgaande schriftelijke (mag ook per e-mail) goedkeuring worden voorgelegd aan Wereldhave. Het logo is op te vragen bij Wereldhave.

Uitstallingen

3.8 In het center zijn alle vormen van uitstallingen, (kinder)speel-, verkoop- en/of gokautomaten en dergelijke niet toegestaan.

Muziekinstallatie(s)

3.9 Huurders die een eigen muziekinstallatie in de bedrijfsruimte hebben, zullen de achtergrondmuziek van het center niet te verstoren en de ‘rust’ in het openbaar gebied niet negatief te beïnvloeden, een en ander ter beoordeling van Wereldhave of beveiliging. Het doordringende equivalente geluidsniveau van

een eigen muziekinstallatie mag niet meer dan 50 dB buiten de pui bedragen. Huurder zal op eerste verzoek van Wereldhave of beveiliging de muziekinstallatie zachter dan wel uit zetten.

Etalage-inrichting en verlichting

3.10 Elke huurder is gehouden de etalage van zijn winkel gedurende de winkelopeningstijden naar behoren ingericht en verlicht te houden. De verlichting van de reclame(licht)bakken valt ook onder deze regel. Voorts dienen de etalages transparant te blijven en is het niet toegestaan zaken (waaronder ook begrepen stickers) aan de buitenzijde van de pui aan te brengen.

Voorts is elke huurder gehouden de etalage en/of de pui van de bedrijfsruimte er steeds representatief uit te laten zien, derhalve ook indien de bedrijfsruimte nog niet is geopend, tijdelijk is gesloten vanwege een verbouwing of de exploitatie vanwege het eindigen van de huurovereenkomst wordt/is gestaakt (na overleg met en goedkeuring van Wereldhave). Indien er (nog) geen exploitatie (meer) plaatsvindt zal huurder tijdig een voorstel voor het ontwerp van de afzetting en/of afplakking middels een *artist impression* vooraf ter goedkeuring aan Wereldhave voorleggen. Bij gebreke daarvan zal Wereldhave zonder verdere waarschuwing voor rekening en risico van huurder, alsnog een representatieve afzetting c.q. afzetting en/of afplakking realiseren.

Digitale schermen

3.11 Het aanbrengen van vaste elementen in de indeling van het gehuurde of de gevel, waaronder begrepen digitale schermen en bijbehorende constructies, is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Wereldhave, te verlenen op basis van door huurder te overleggen tekeningen en specificaties. Het uitgangspunt is dat er maximaal één digitaal scherm per pui is toegestaan.
Het is huurder uitsluitend toegestaan digitale schermen te plaatsen achter glas. Het plaatsen van digitale schermen in deuropeningen, doorgangen of andere openingen is niet toegestaan.

Digitale schermen dienen te zijn voorzien van een automatische helderheidsregeling door middel van een lichtsensor, waarmee de helderheid continu wordt aangepast aan het omgevingslicht. De helderheid van digitale schermen dient zodanig te zijn ingesteld dat: a. bij voldoende daglicht tijdelijke verhoging van de helderheid mogelijk is ten behoeve van de zichtbaarheid; en b. bij beperkte lichtomstandigheden, waaronder in de avonduren, het scherm automatisch dimt. De maximale helderheid van digitale schermen dient instelbaar te zijn en zodanig te worden begrensd dat geen hinder of verstoring van de sfeer en uitstraling van de passage ontstaat.

Digitale schermen mogen geen afbreuk doen aan het verzorgde en rustige beeld van het winkelcentrum en mogen voor bezoekers en andere huurders niet als storend worden ervaren. Indien het winkelcentrum gesloten is, dienen de schermen uit te zijn.

Het is huurder niet toegestaan om op schermen die zichtbaar zijn vanuit de passage of vanaf buiten, reclame te (laten) maken voor goederen en diensten die niet te koop worden aangeboden door huurder.

Verboden commerciele activiteiten

3.12 Het is verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wereldhave activiteiten, installaties of commerciële uitingen te ontplooien die buiten de overeengekomen bestemming/exploitatie vallen, waaronder in ieder geval reclame-/media-exploitatie, wijziging/uitbreiding formule, vendingmachines/photobooths, geldautomaten, kiddy rides (tegen betaling), pakket-/postkluizen, pakketpunten, (logistieke) servicepunten, consumentenwasmachines (tegen betaling) en gebruik van winkeloppervlak/puien voor niet-toegestane commerciële doeleinden. Bij overtreding dient dit per direct te worden gestaakt en kunnen maatregelen volgen inclusief het vorderen van boetes, kosten en schadevergoeding.

Openbaar gebied

3.13 Het is huurder niet toegestaan zaken en/of voorzieningen van welke aard dan ook te bevestigen in, op of aan het openbare gebied (zoal bijv. het plafond, de overkapping, de kolommen enz.).

3.14 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wereldhave promotionele activiteiten (bijvoorbeeld flyeren) in het openbaar gebied te ontplooien. Een aanvraag voor promotionele activiteiten in het openbaar gebied is mogelijk via de Asset Manager.

4. Aan- en afvoer van goederen en huisvuil

4.1 Aan- en afvoer van goederen dient zodanig te geschieden dat het winkelend publiek en andere

huurders daar geen hinder aan ondervinden. Alle goederen dienen direct via de kortste weg en zoveel als mogelijk buiten de openingstijden van het center naar de bedrijfsruimten en/of de magazijnen te worden aan- of afgevoerd. Hiervoor dient de huurder altijd de goederen laad en loslocaties en de expeditie gangen te gebruiken. De bezoekers gedeelten worden zoveel mogelijk vermeden..

4.2 De bevoorradingsgang c.q. vluchtweg dient uitsluitend gebruikt te worden voor het aan- en afvoeren van goederen en als vluchtweg. De goederen dienen binnen de kortste termijn in de bedrijfs-/magazijnruimte geplaatst te worden zodat de bevoorradingsgang c.q. vluchtweg altijd vrij is. Het is niet toegestaan rijwielen, afval, pallets goederen, containers, enz. in de bevoorradingsgang c.q. vluchtweg te stallen, mede op last van de brandweer.

4.3 Huurder is verplicht de bevoorradingsgang c.q. vluchtweg vrij en schoon te houden. Het is niet toegestaan personenliften/rolpaden voor de aan- en afvoer van goederen te gebruiken.

Afvoer huisvuil

4.4 Huisvuil dient netjes gedeponeerd te worden in de daarvoor bestemde afvalcontainers. De afvalbakken in de openbare ruimtes van het center zijn uitsluitend bedoeld voor het afval van het winkelend publiek. Schadeclaims van derden voortvloeiende uit het zich niet houden aan door de overheid gestelde regels inzake vuilafvoer zijn voor rekening van de veroorzaker en zullen worden doorbelast via de (individuele) afrekening leveringen en diensten (servicekosten). Indien geen veroorzaker bekend is zullen deze kosten hoofdelijk omgeslagen worden over alle huurders.

4.5 Het is ten strengste verboden om afval, vuil of emballage buiten de bedrijfsruimte te plaatsen. Dit dient steeds direct te worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde containers.

4.6 Huurders dienen zich te houden aan door de (gemeentelijke) overheid en reinigingsdienst vastgestelde regels. Overlast door zwerfvuil, veroorzaakt door huurders, zal na overleg met de (gemeentelijke) overheid bestreden en beboet worden conform de daarvoor geldende plaatselijke verordeningen. Huurders zijn verplicht om de expeditie terreinen vrij en schoon te houden.

Gescheiden afval

4.7 Huurder is verplicht alle afvalstoffen die voortvloeien uit de bedrijfsvoering zo veel als mogelijk direct en correct gescheiden aan te bieden in de door verhuurder aangewezen afvalstromen, waaronder in ieder geval restafval, karton, PD en swill (en voor horeca tevens glas). Afvalfracties die collectief gescheiden worden ingezameld, dienen ook als zodanig te worden aangeboden. Alleen indien gescheiden aanbieding redelijkerwijs niet mogelijk is, mag het betreffende afval als restafval worden aangeboden.Het is niet toegestaan afvalstoffen onjuist, vermengd, vervuild of in strijd met de geldende afvalinstructies aan te bieden, noch om andere soorten afval aan te bieden in containers of afvalpersen die zijn bestemd voor een specifieke gescheiden afvalfractie.

Indien door onjuiste aanbieding, vervuiling van afvalstromen of het niet naleven van de afvalinstructies extra kosten ontstaan, komen deze volledig voor rekening van de huurder die de overtreding heeft veroorzaakt en zullen deze via de (individuele) afrekening van leveringen en diensten (servicekosten) worden doorbelast. Indien de veroorzaker niet kan worden vastgesteld, mogen deze kosten hoofdelijk worden omgeslagen over de betreffende huurders.

4.8 Het is niet toegestaan grofvuil of chemisch afval aan te bieden als bijvoorbeeld restafval. Afval van ver- en/of afbouw (waaronder grofvuil) dient huurder apart af te voeren waarbij huurder en/of diens aannemer dat afval zoveel als mogelijk duurzaam en gescheiden verwerkt.

4.9 Een container buiten de eigendomsgrens van Wereldhave mag alleen geplaatst worden na toestemming van de gemeente c.q. de betreffende eigenaar. Te allen tijde wordt het verzoek tot plaatsing van de container door huurder gemeld/aangevraagd bij de Asset Manager.

5. Schoon, heel en veilig

5.1 Wereldhave heeft specialistische bedrijven voor het schoon en veilig houden van het center ingehuurd. Dit team van leveranciers hebben als taak de algemene delen van de passage schoon, heel en veilig te houden.

5.2 Parkeren op het expeditie hof is niet toegestaan. Indien dit geconstateerd wordt kan beveiliging of huismeester het voertuig laten weghalen.

Ongevallen, diefstal, misdrijf en brand

5.3 Bij constatering van een calamiteit in het openbaar gebied of in één van de bedrijfsruimten gelieve conform het calamiteitenplan (beschikbaar op het online communicatieplatform van het center) te handelen en contact op te nemen bij spoed 112 en in andere geval beveiliging en huismeester de politie of de brandweer, al naar gelang het voorval. Daarbij dienen de richtlijnen en aanwijzingen van Wereldhave, de huismeester / beveiliging, politie en/of brandweer direct en stipt te worden opgevolgd.

5.4 Huurder dient zelf aangifte te doen bij de politie van diefstal of andere misdrijven.

5.5 Huurder dient in het geval er onverhoopt brand uitbreekt in een bedrijfsruimte of deel van het openbaar gebied, direct de brandweer en de beveiliging en of huismeester te waarschuwen. De beveiliging zal de rest van het BHV team van het center inlichten en, indien nodig, hen opdracht geven om het center te ontruimen. Eenieder die werkzaam is in het center dient van de inhoud van het calamiteitenplan op de hoogte te zijn. Tevens geldt dat bij calamiteiten de richtlijnen en aanwezigen van de beveiliging, het BHV team, de politie en/of brandweer direct en stipt opgevolgd moeten worden. Huurder is verantwoordelijk voor de ontruiming van de eigen bedrijfsruimte.

Schoonmaak openbaar gebied

5.6 Het schoonmaken van het openbaar gebied gebeurt de gehele dag door. de . Wereldhave kan het programma aanpassen.

5.7 Huurder is gehouden de buitenzijde, de pui(en) en etalages, van de bedrijfsruimte zelf deugdelijk schoon te houden. Dit geldt voor alle huurders, zowel voor de huurders die direct binnen het center aan de passage gevestigd zijn alsmede de huurders die aan de buitenzijde van het center gevestigd zijn. Wereldhave zal erop toezien dat zulks ook regelmatig gebeurt. Bij eventuele op- of aanmerkingen over de wijze en frequentie hiervan zal Wereldhave in eerste instantie aan huurder verzoeken om binnen enkele dagen deze schoonmaakwerkzaamheden alsnog uit te (laten) voeren. Bij gebreke daarvan is Wereldhave gerechtigd hiertoe, voor rekening en risico van huurder, opdracht geven aan een schoonmaakbedrijf.

5.8 De voor huurders onbereikbare delen van de buitenzijde van de bedrijfsruimte zal door de schoonmaakdienst van Wereldhave worden schoongemaakt op kosten van die huurders. Deze kosten zullen op individuele basis worden doorbelast via de afrekening leveringen en diensten (servicekosten).

5.9 Bij calamiteiten inzake vervuiling van het openbaar gebied wordt huurder verzocht contact op te nemen met de huismeester. Indien de vervuiling wordt veroorzaakt door huurder, wordt huurder verzocht de vervuiling terstond te op te (laten) ruimen c.q. schoon te (laten) maken. Bij gebreke daarvan is Wereldhave gerechtigd hiertoe, voor rekening en risico van huurder, opdracht te geven aan een schoonmaakbedrijf.

5.10 Klachten en suggesties over de schoonmaak kwaliteit van het center kunnen worden doorgegeven aan de Asset Manager.

Ongediertebestrijding

5.11 Wereldhave draagt naar eigen oordeel zorg voor preventieve bestrijding van ongedierte in het openbare gebied.

5.12 Bij onverhoopte overlast van ongedierte in het openbaar gebied dient huurder contact op te nemen met de huismeester.

5.13 De (preventieve) bestrijding van het ongedierte (waaronder begrepen: muizen, ratten, vliegen, maden, kakkerlakken, enz.) in dan wel vanuit de bedrijfsruimte van huurder dient door huurder zelf adequaat te worden verzorgd. Bij gebreke daarvan is Wereldhave gerechtigd hiertoe, voor rekening en risico van huurder, opdracht te geven aan een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Luchtafvoer en vetvangput

5.14 Huurder zal zorg dragen voor een adequate en goed werkende ventilatie / luchtafvoerinstallatie en vetvangput (indien huurder daar gebruik van maakt). Dit om geuroverlast te voorkomen. Huurder zal daarom deze installatie en put steeds deugdelijk onderhouden en schoon houden. Dit laatste o.a. door, voor wat betreft de luchtafvoerinstallatie het tijdig vervangen van filters en voor wat betreft de vetvangput het doorspuiten en tijdig ledigen van de put. Hiertoe zal huurder onderhoudscontracten afsluiten met daartoe deskundige en erkende partijen. Op eerste verzoek van Wereldhave zal huurder inzage geven in deze onderhoudscontracten, de logboeken, en andere gegevens met betrekking de onderhoudsstatus van de installatie en de put. Huurder staat ervoor in dat genoemde installaties te allen tijde voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en aan de voorwaarden voortvloeiend uit de

huurovereenkomst en dit Huishoudelijk Reglement.

De vetvangput mag alleen buiten openingstijden van het center worden geledigd. Huurder zal de aanwijzingen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van ventilatie / luchtafvoerinstallatie en de vetvangput in acht nemen. Hiertoe behoren ook aanwijzingen die betrekking hebben op onderhoud, aanzien, geluidniveau, orde, brandveiligheid, veiligheid van drink- en watervoorziening, geur en het goed functioneren van de ventilatie / luchtafvoerinstallatie en vetvangput.

Huurder is verplicht aan verhuurder te verstrekken:

a. de geldende en actuele certificeringsrapporten van alle elektrische installaties in het gehuurde, waaronder in ieder geval begrepen de NEN-metingen conform NEN 1010 en NEN 3140;

en

b. de onderhouds- en inspectierapportages van de in het gehuurde aanwezige afzuig- en ventilatie-installaties.

Deze rapportages dienen jaarlijks digitaal te worden aangeleverd via technicaldocuments@wereldhave.com.

6. Overig

Technische problemen

6.1 Technische problemen met betrekking tot het openbaar gebied van het center en/of de bedrijfsruimte dient huurder bij de huismeester te melden.

Winkelwagens

6.2 Voor het gebruik (laten) maken van winkelwagentjes gelden de volgende aanvullende regels.

a) Huurders hebben voorafgaand schriftelijke toestemming van Wereldhave nodig voor de plaatsing en het gebruik van winkelwagens en winkelwagenvangers/opstelplaatsen;
b) Het is niet toegestaan winkelwagens te plaatsen of te laten staan op andere locaties dan de bestaande winkelwagenvangers/opstelplaatsen. Er dient regelmatig in de omgeving van het center inclusief de expeditiestraten gecontroleerd te worden op “rondslingerende” winkelwagens en deze terug te brengen naar de opstelplaatsen.
c) De in de opstelplaatsen geplaatste winkelwagens mogen geen overlast of gevaar opleveren voor het winkelend publiek, het verkeer of medehuurders. Ook mogen de rijen van winkelwagens niet buiten de winkelwagenvangers/opstelplaatsen uitsteken. Huurder controleert hierop regelmatig, tenminste 2x per dag de winkelwagenvangers/opstelplaatsen. Indien nodig worden winkelwagens over de diverse opstelplaatsen door huurder verdeeld. Hierbij dient huurder voor voldoende en adequaat personeel te zorgen. Overtreding kan leiden tot een boete van de gemeente, politie en/of Wereldhave.
d) Het transport van winkelwagens door het center mag maximaal 12 stuks tegelijk omvatten. Elk transport dient door ten minste twee personen begeleid te worden, indien het meer dan 8 stuks betreft.
e) Huurder dient ervoor te zorgen dat de winkelwagenvangers/opstelplaatsen schoon en netjes zijn. Ook dient huurder ervoor te zorgen dat de beschikbare capaciteit optimaal gebruikt kan worden door de startpunten goed te onderhouden.
f) Winkelwagens zijn bestemd voor het winkelend publiek. Huurders die zelf geen winkelwagens in gebruik hebben dan wel geen schriftelijke toestemming van Wereldhave hiervoor hebben, dienen van het gebruik van winkelwagens af te zien.
g) Winkelwagens zijn niet bestemd voor de aan- en afvoer van goederen, het transporteren van voorraad, afval, enz.

Beveiligingsinstallaties bedrijfsruimte

6.3 Indien huurder eigen (brand/inbraak)beveiligingsinstallaties/-middelen in het bedrijfsruimte heeft aangebracht is huurder daarvoor verantwoordelijk. Indien vanwege dergelijke installaties een alarm afgaat zijn de kosten en schaden daarvan voor rekening van de veroorzaker en zullen deze worden doorbelast via de (individuele) afrekening leveringen en diensten (servicekosten). Indien geen veroorzaker bekend is zullen deze kosten hoofdelijk omgeslagen worden over alle huurders. Onder voornoemde kosten vallen in ieder geval de kosten van de surveillancedienst van het center.

Dak betreden

6.4 Het is huurder en haar (onder)aannemers niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Wereldhave het dak te betreden. . Het betreden van het dak gebeurt te allen tijde op eigen risico. Wereldhave is niet aansprakelijk voor schade aan het lichaam en / of eigendommen van de dakbetreder. Bij het betreden van het dak dient men de geldende veiligheidsvoorzieningen in acht te

nemen en vooraf een verklaring dakveilgheid te tekenen bij de beveiliging of huismeester.

Roken

6.5 Huurders en haar eventuele personeelsleden dienen niet in de buurt van de entreesvan het center, i.i.g. niet binnen 10 meter van alle in- en uitgangen, te roken of zich anderszins op te houden. Roken in het center evenals in de expeditie gebieden is verboden.

Parkeerbeleid

6.6 Huurders onderkennen dat het voor de aantrekkelijkheid van het center van belang is dat in de nabijheid van het center voldoende parkeergelegenheid aanwezig is ten behoeve van de consument. Huurders zullen er daarom voor zorg dragen dat zij en hun en medewerkers geen gebruik maken van de dichtstbijzijnde bij het center behorende parkeerplaatsen maar dat zij zullen parkeren op die parkeerplaatsen die verder verwijderd zijn van (de ingangen van) het center. Huurders zullen de in dit kader gegeven redelijke aanwijzingen door of namens Verhuurder in acht nemen.

Huurders zijn ermee bekend dat het bestaande parkeerbeleid kan wijzigen en dat de tarieven van parkeren ook kunnen worden aangepast. Hieronder is begrepen de situatie dat betaald parkeren wordt ingevoerd indien voorheen sprake was van vrij parkeren.

Aansprakelijkheid

6.7 Wereldhave is niet aansprakelijk voor schade(s) die huurder aanvoert te lijden ten gevolge van het niet naleven van het reglement door medehuurders dan wel het (moeten) naleven van het huishoudelijk reglement en/of richtlijnen en instructies van Wereldhave.

Totstandkoming en wijziging huishoudelijk reglement

6.8 Dit huishoudelijk reglement is tot stand gekomen na overleg met het bestuur van de winkeliersvereniging van het center. Wanneer aanpassing van dit huishoudelijk reglement door Wereldhave gewenst is kan het reglement door Wereldhave worden gewijzigd. Wereldhave zal u van iedere wijziging op de hoogte stellen.

Boetes

6.9 Indien huurder zich, na door Wereldhave behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 3.7, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.14, 5.7, 5.14, 6.2, 6.3, 6.4 en 6.5van dit huishoudelijk reglement opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan Wereldhave een direct opeisbare boete van € 250,-- per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is met een maximum van in totaal € 10.000,-- per overtreding. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Wereldhave om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

6.10 Indien huurder zich, na door Wereldhave behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 2.1 t/m 2.5, 3.8, 4.2, 4.8 en 5.13 van dit huishoudelijk reglement opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan Wereldhave een direct opeisbare boete van € 500,-- per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is met een maximum van in totaal € 20.000,-- per overtreding. Het

vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Wereldhave om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

6.11 Indien huurder zich, na door Wereldhave behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de overige in dit huishoudelijk reglement genoemde artikelen (niet zijnde de artikelen bedoeld onder artikel 6.9 en 6.10), verbeurt huurder aan Wereldhave een direct opeisbare boete van € 100,-- per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is met een maximum van in totaal € 5.000,-- per overtreding. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Wereldhave om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Het bedrag aan boetes dat huurder verbeurt zal ten goede komen aan de exploitatie van het center.

Bijlage. Contactenlijst zie online communicatietool

	Tel nr	**emailadres**	**aanwezigheid**
Wereldhave algemeen	020-702 78 00	Info.nld@wereldhave.com	
Huismeester	06-29603659	huismeestercityplaza@wereldhave.com	Ma t/m do. 8.00 uur tot 16.00
Beveiliging Profisec	06-18617928	beveiliging.cityplaza@outlook.com	Ma t/m zat 8:00 uur tot 22.00 uur zon 8.00 uur tot 20.00 uur
Parkeerbeheer	030-6046667	www.nieuwegein.parkeerservice.nl	Gedurende alle openingsuren
Asset Manager Stijn Timmermans	06-12525263	stijn.timmermans@wereldhave.com	
Leasing Manager Niels Keulen	06-10346692	niels.keulen@wereldhave.com	

Versie mei 2026