ALGEMEEN DEEL BIJ POP-UP HUUROVEREENKOMST
Full Service Center Cityplaza

Model Wereldhave d.d. januari 2026

1. Verhuurder

Wereldhave Midden Nederland 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', 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.

Kadastraal kenmerk:

8. Leveringen en diensten

Verhuurder zal zorg dragen voor de levering van zaken en diensten (servicekosten) ten behoeve van het Gehuurde, waaronder:

- water
- elektra

9. 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 minimaal 1 maand huur bij overeenkomsten met een langere looptijd. De waarborgsom wordt geretourneerd nadat de

eindoplevering in goede orde heeft plaatsgevonden.

10. Verzekering

Huurder is gedurende deze overeenkomst verplicht zorg te dragen voor adequate verzekering van zijn zaken, zijn inventaris en zijn aansprakelijkheid.

11. 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.

12. 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**).

13. Overige regels
14.

- Uitstallingen buiten het Gehuurde zijn niet toegestaan.
- Indien er gebruik gemaakt wordt van een muziekinstallatie zal dit gedempt gebeuren en de achtergrondmuziek van het winkelcentrum niet verstoren.
- Het beplakken van de pui (binnen en buiten) 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.

15. 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.

.

16. 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

WINKELCENTRUM CITYPLAZA NIEUWEGEIN



cityplaza
stadscentrum nieuwegein

Verhuurder

Wereldhave Nederland B.V.
WTC Schiphol,
Toren A, 3e verdieping
Postbus 75837
1118 ZZ Schiphol

Telefoonnummer	:	020-7027800
E-mail	:	info.nld@wereldhave.com
Internet	:	www.wereldhave.com

Servicedesk

Telefoonnummer	:	■ 0800-0063/64
E-mail	:	■ info.nld@wereldhave.com

Managementkantoor

Raadstede 2- 4
3431 HA Nieuwegein

Huishoudelijk reglement

1.	Algemeen	
1.1	Inleiding	5
1.2	Overweging	5
1.3	Status huishoudelijk reglement	6
1.4	Vaststelling	6
1.5	Handhaving	6
1.6	Schade en aansprakelijkheid	6
2.	Openingstijden	7
2.1	Vaststelling openingstijden winkelcentrum	7
2.2	Extra openstellingtijden	7
2.3	Verlichting etalages	7
2.4	Rolluiken	8
3.	Communicatie en Promotie	8
3.1	Promotieplan	8
3.2	Communicatie	8
3.3	Logo	8
3.4	Website	8
3.5	Passantenonderzoek	8
3.6	Klachtenprocedure	8
4.	Gemeenschappelijke ruimten	9
4.1	Definitie	9
4.2	Gebruik gemeenschappelijk gebied	9
4.3	Gebruik van expeditiegebieden	10
4.4	Technische ruimten	10
4.5	Sleutelplan	10
5.	Gezonde Omgeving	10
5.1	Schoonmaak algemene ruimten	10
5.2	Voorkomen van overlast	11
5.3	Hygiëne	11
6.	Veiligheid	11
6.1	Keurmerk Veilig ondernemen	11
6.2	Brandveilig Gebruik Bouwwerken	11
6.3	Bewaking, toezicht, schoonmaak en onderhoud	11
7.	Vuilafvoer	12
8.	Energie en Water	13
8.1	Streven naar reductie	13
8.2	Technische installaties	13
8.3	Toepassen energie- en waterbesparende maatregelen	13

9.	Voorzieningen aan en in het gehuurde	13
9.1	Huurovereenkomst, verbouwingsreglement	13
9.2	Winkelpuien en luifels	13
10.	Vervoer en Transport	14
10.1	Parkeervoorzieningen	14
10.2	Fietsenstallingen	14
11.	Belangrijke telefoonnummers	14

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Naast alle rechten en plichten die voor huurder en verhuurder voortvloeien uit de vigerende huurovereenkomsten, is het gewenst nadere regels/afspraken over dagelijkse exploitatie en orde ten aanzien van het winkelcentrum vast te leggen. Hiermee garanderen partijen een goede soepele dagelijkse gang van zaken in het winkelcentrum. Het reglement kan, indien aanpassing aan actuele omstandigheden gewenst wordt, worden uitgebreidt dan wel gewijzigd.

De huurders en feitelijke gebruikers (zoals personeel) van alle in het winkelcentrum gevestigde ondernemingen worden geacht bekend te zijn met de inhoud van dit huishoudelijk reglement en dienen zich conform de regels ervan te gedragen. Een digitaal exemplaar van dit huishoudelijk reglement is op te vragen bij verhuurder.

Voor zover bepalingen uit dit reglement onverenigbaar zijn met bepalingen uit reeds bestaande reglementen tussen verhuurder en huurder prevaleren bepalingen uit dit reglement.
De verhuurder van het winkelcenrtrum is gevestigt op het volgende adres.

Wereldhave Nederland B.V.
WTC Schiphol, toren a, derde verdieping
Schiphol boulevard 233
1118 BH Schiphol.

Correspondentieadres:
Wereldhave Nederland B.V.
Postbus 75837
1118 ZZ Schiphol

Met betrekking tot storingen en klachten van technische aard –welke conform de met u gesloten huurovereenkomst door verhuurder dienen te worden verholpen-kunt u 7 dagen per week en 24 uur per dag contact openemen op telefoonnummer 020-7027800.

1.2 Overweging

Duurzaamheid is voor Wereldhave een belangrijk onderwerp. Onze visie is om duurzame plaatsen te creëren waar mensen elkaar graag ontmoeten. Wereldhave is van mening dat winkelcentra een belangrijke sociale rol kunnen en zouden moeten spelen in de gemeenschap. Onze visie op een winkelcentrum is een ontmoetingsplaats waar mensen zich kunnen ontspannen, samenkomen, zich thuis voelen en geïnspireerd worden. Wij zijn ervan overtuigd dat de creatie van aantrekkelijke en succesvolle winkelcentra, als ze goed worden beheerd, tot een grotere economische activiteit zal leiden. We erkennen het belang om alert te blijven op de veranderende vraag van de consumenten in het verzorgingsgebied en hier snel op in te spelen. Wij geloven dat - om succesvol te kunnen zijn - onze winkelcentra duurzaam moeten zijn, waarbij wij aandacht hebben voor aspecten als locatie, concept, esthetiek, sociale omgeving, milieu en financiën.

Binnen en rondom winkelcentra kent duurzaamheid vele verschijningsvormen. Zo kan worden gedacht aan een veilig leefklimaat, maar ook aan praktische zaken zoals gescheiden afvalinzameling, gebruik van duurzame (bouw)materialen en het verminderen van energie- en watergebruik.

Wereldhave wil zich inzetten om de duurzaamheid binnen haar winkelcentra te vergroten door een optimale mix te vinden van een sociale, een milieutechnische en een economische (leef)kwaliteit. Die inzet alleen is onvoldoende. Ook op gebruikers, bezoekers en andere partijen die bij het vastgoed van Wereldhave

betrokken zijn, doet Wereldhave een beroep om bij te dragen aan de doelstellingen om duurzaamheid te verbeteren.

Mede met het oog daarop bevat dit huishoudelijk reglement allerlei afspraken die op (uiteenlopende) onderwerpen een positieve bijdrage aan deze duurzaamheidsambitie willen leveren.

1.3 Status huishoudelijkreglement

Dit huishoudelijk reglement maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst. Het huishoudelijk reglement ontslaat eigenaren, gebruikers en huurders op geen enkele wijze van hun verplichtingen die aangegaan zijn krachtens koop- en / of huurovereenkomst. In geval van strijdigheid tussen de huurovereenkomst en het huishoudelijk reglement prevaleert de huurovereenkomst.

1.4 Vaststelling

Het huishoudelijk reglement is vastgesteld door verhuurder. Het reglement kan, indien aanpassing daarvan aan actuele omstandigheden of gewijzigde wet-/ regelgeving gewenst is, door hem worden uitgebreid dan wel worden gewijzigd. Huurders zullen zo spoedig mogelijk van het gewijzigde reglement in kennis worden gesteld.

1.5 Handhaving

In voorkomend geval zal huurder eerst worden verzocht om de geconstateerde overtreding ongedaan te maken. Indien daar geen gehoor aan gegeven wordt, zal – indien de situatie dat toestaat – een schriftelijke sommatie volgen. Na deze schriftelijke sommatie, waarin de huurder een termijn wordt gesteld om de overtreding ongedaan te maken, is de verhuurder gerechtigd overtredingen van dit reglement op kosten van de huurder te (laten) corrigeren. Bovendien is de huurder van de bepalingen van dit reglement, na eerder genoemde schriftelijke sommatie, per overtreding per dag een direct opeisbare boete verschuldigd van tenminste €1000,00 per dag, onverlet latende de overige rechten van verhuurder, Vereniging van Eigenaren en belangenvereniging, waaronder mede begrepen het recht op volledige schadevergoeding, nakoming, ontbinding.

1.6 Schade en aansprakelijkheid

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt ten gevolge van het (moeten) naleven van het huishoudelijk reglement en/of richtlijnen, redelijke instructies of handelingen van verhuurder die gebaseerd zijn op de huurovereenkomst of het huishoudelijk reglement. Huurder erkent dat de behartiging van het belang van het winkelcentrum, beperkingen ten gevolg kan hebben voor de huurder en/of meerdere huurders.

Schade veroorzaakt door huurder c.q. medewerkers van huurder of door huurder ingeschakelde derden, aan collectieve zaken, zal indien mogelijk op de huurder worden verhaald.

2. Openingstijden

2.1 Vaststelling openingstijden winkelcentrum

De openingstijden van het winkelcentrum worden vastgesteld door verhuurder na overleg met de winkeliersvereniging.
De huurders zijn verplicht zich aan de in dit reglement bepaalde openingstijden-regeling te houden.
Openstellingen kunnen, afhankelijk van maatschappelijke en lokale ontwikkelingen, door verhuurder worden aangepast.

De thans geldende minimale winkelopeningstijden zijn als volgt:

Maandag	13:00 – 18:00 uur
Dinsdag t/m Donderdag	10:00 – 18:00 uur
Koopavond (Vrijdag)	10:00 – 21:00 uur
Zaterdag	09:30 – 17:00 uur
Bij openstelling op zondag	12:00 – 17:00 uur
Bij openstelling op feestdagen	12:00 – 17:00 uur

Algemene extra koopavonden
De algemene extra koopavonden op/rondom de nationaal erkende feestdagen worden door het bestuur van de winkeliersverenging vastgesteld, nadat de leden zijn geraadpleegd.
Alle winkels dienen tijdens deze vastgestelde algemene extra koopavonden geopend te zijn.

In de uren dat het winkelcentrum gesloten is, is alleen in dringende gevallen toegang mogelijk. Hiertoe dient een verzoek te worden ingediend bij de verhuurder. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de betreffende huurder.

In individuele gevallen kunnen andere openingstijden overeengekomen worden, bijvoorbeeld voor horecagelegenheden en supermarkten.

Het voor het publiek toegankelijke gemeenschappelijke gebied van het winkelcentrum is geopend van 06:00 tot 22.30 uur. Het voor het publiek toegankelijke gemeenschappelijke gebied is een openbare ruimte, waar de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Nieuwegein van toepassing is. De openingstijden van zowel de winkels, horeca, terrassen als parkeergarage dienen binnen de tijden te vallen, zoals die zijn bepaald in de APV.

2.2 Extra openstellingtijden

Indien een huurder (of een groep huurders) een extra koopavond wenst te organiseren, dan wel anderszins op buiten voornoemde reguliere en extra openstellingtijden geopend wenst te zijn, dan dient hij minimaal twee weken van tevoren daartoe een schriftelijk verzoek in te dienen bij de verhuurder.
Alle extra kosten die gemaakt moeten worden vanwege de verruimde openingstijden, zoals extra bewaking en/of sluitronde, verhoogde schoonmaak- en energiekosten etc., dienen door de betreffende huurder (of groep huurders) te worden voldaan, mits de kosten redelijkerwijs direct toewijsbaar zijn.

2.3 Verlichting etalages

Etalages en de winkelpui dienen naar behoren verlicht te zijn tijdens de openingstijden van de winkels. Deze verplichting geldt tevens ingeval van uitzonderlijke gebeurtenissen (officiële openingen, promoties, etc.). Verhuurder zal dit tijdig kenbaar maken.
Verhuurder hecht er belang aan dat er niet onnodig energie verspild wordt. Indien het winkelcentrum is gesloten en het gehuurde zich aan de afgesloten winkelpassage bevindt dan dient alle verlichting, waarbij inbegrepen verlichting van naam-, merk- en reclameaanduidingen, te zijn uitgeschakeld.

In de gevallen dat deze aanduidingen aan de buitengevel hangen wordt de verlichting gevoerd tot 21.30 uur ‘s avonds. Tussen 21.30 en 07.00 uur ziet huurder erop toe dat de buitenverlichting automatisch zal worden uitgeschakeld.

2.4 Rolluiken

Rolluiken dienen geopend te zijn tijdens openingstijden van het winkelcentrum, en tevens in geval van uitzonderlijke gebeurtenissen (promoties, officiële opening, etc.).
Rolluiken dienen voor minimaal 70% transparant te zijn. Verdere bepalingen omtrent de rolluiken- en puivoorschriften zijn omschreven in het document 'Algemene Richtlijnen voor Verbouwingen. Een digitaal exemplaar hiervan is op te vragen bij verhuurder.

3. Communicatie en Promotie

3.1 Promotieplan

Jaarlijks wordt door verhuurder in overleg met het bestuur van de winkeliersvereniging (voor zover een actieve winkeliersvereniging bestaat) de begroting en het programma voor promotie opgesteld. In samenspraak met bestuur en marketingcommissie wordt er door een evenementen bureau de totale marketing activiteiten op zich genomen. Dit in samenspraak met ondernemersvereniging en verhuurder.

3.2 Communicatie

Huurder zal alles waardoor de reputatie van het winkelcentrum geschaad zou kunnen worden nalaten. Contacten met de media omtrent het winkelcentrum vinden uitsluitend plaats door het bestuur van de winkeliersvereniging of verhuurder.

3.3 Logo

Het gebruik van het logo van het winkelcentrum is uitsluitend toegestaan mits het logo compleet en onveranderd, inclusief lettertype en kleur, wordt toegepast. Dit dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan verhuurder. Logo is op te vragen bij verhuurder.

3.4 Website

Het is de verantwoordelijkheid van de huurder om zorg te dragen voor de juiste informatie over de eigen winkel op de website van de het winkelcentrum.

3.5 Passantenonderzoek

Verhuurder zal regelmatig onderzoek laten uitvoeren naar de wensen van consumenten. Dit om er voor te zorgen dat de aansluiting van het winkelcentrum met de consument zo optimaal mogelijk blijft.
De uitkomsten van dergelijk onderzoek zullen in een winkeliersvergadering worden gepresenteerd.

3.6 Klachtenprocedure

Verhuurder hecht er grote waarde aan dat klachten van huurder over het gehuurde of het winkelcentrum worden opgelost. Buiten winkelopeningstijden heeft verhuurder hiervoor een servicedesk ingericht.
De servicedesk is als volgt bereikbaar:
info.nld@wereldhave.com

0800-0063/64
Verhuurder zal huurder binnen 2 werkdagen informeren over de status van de klacht.

Tevens kunt u deze klacht melden bij de assetmanager van Cityplaza of de huismeester 06-29603659 gevestigd op Raadstede 2 Nieuwegein.

4. Gemeenschappelijke ruimten

4.1 Definitie

Het gemeenschappelijk gebied van het winkelcentrum bestaat o.a. uit de voor het publiek toegankelijke ruimten zoals (rol)trappen, hallen, galerijen, winkelomlopen en het voorplein alsmede de niet voor het publiek, maar slechts voor de huurders, gebruikers en leveranciers toegankelijke expeditiehoven en -gangen, liften en trappenhuizen.

4.2 Gebruik gemeenschappelijk gebied

De gehuurde bedrijfsruimte maakt onderdeel uit van het winkelcentrum. Huurders en verhuurder hebben er allebei belang bij dat de goede reputatie van dit centrum niet in gedrang komt. Hieronder wordt ook de uitstraling en gebruik van het gemeenschappelijk gebied verstaan.

Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van verhuurder zijn onder meer de navolgende activiteiten niet toegestaan in het gemeenschappelijke gebied: promoties en ambulante verkoop, openbare toespraken, uitdelen en/of aanbrengen van pamfletten en prospectussen en alle andere reclamemateriaal (waaronder ook inbegrepen gasgevulde ballonnen), politieke manifestaties en activiteiten van groepen en personen die niets met de activiteit of promotie van het winkelcentrum te maken hebben. Ieder verzoek om vrijstelling dient minimaal 2 weken van tevoren schriftelijk bij verhuurder te worden ingediend. Voor het gemeenschappelijk gebied is de APV van de gemeente Nieuwegein van toepassing.

Het gemeenschappelijke gebied mag door verhuurder worden gebruikt voor de promotie van het winkelcentrum of andere activiteiten die naar de mening van verhuurder bijdragen aan de attractiviteit van het winkelcentrum.

Het is de huurders niet toegestaan om het openbare gebied voor bedrijfsactiviteiten te gebruiken, waaronder mede begrepen opslag van goederen, emballage, uitstallingen of andere materialen buiten de gehuurde ruimte.

Uitstallingen buiten de gehuurde ruimte zijn niet toegestaan. In bepaalde gevallen en onder nader te bepalen voorwaarden kan verhuurder in samenspraak met de gemeente besluiten een vrijstelling van deze regels te verlenen.
Het is niet toegestaan om winkelwagens te stallen in het openbaar gebied. Hiervoor dient huurder inpandig ruimte te reserveren. Huurder draagt de zorg dat de winkelwagens op geen enkele plaats een belemmering vormen. Aan het eind van de dag zorgt huurder dat alle winkelwagens weer in de gehuurde ruimte staan. Indien er een rolbaan aanwezig is, kunnen hier maximaal 15 winkelwagens tegelijk op worden vervoerd. Goederen en materialen die buiten de gehuurde ruimte worden aangetroffen dienen op eerste aanzegging te worden verwijderd.

4.3 Gebruik van expeditiegebieden

Expeditiegebieden dienen uitsluitend gebruikt te worden voor het bevoorraden van de winkels. Het is niet toegestaan deze te gebruiken als parkeerterrein of voor de (tijdelijke) opslag van goederen en/of afval. Goederen die desondanks ter plekke worden aangetroffen dienen te worden verwijderd.

Vrachtwagens dienen achteruit te parkeren in de expeditiehoven, zodat de veiligheid van het expeditiegebied wordt gewaarborgd en dienen hiertoe een medewerker van de winkel in te schakelen om aanwijzingen te geven.

Bevoorrading via het gemeenschappelijk gebied is alleen toegestaan aan de zich daarin bevindende ruimtes zonder andere in-/uitgangen en dient zoveel mogelijk buiten de openingstijden van de winkels plaats te vinden.

De expeditiegangen zijn altijd toegankelijk voor huurders.

De expeditiegangen dienen als vluchtweg. Er mag dan ook geen enkele belemmering worden veroorzaakt door de huurder en/of diens toeleverancier. Verhuurder is in voorkomend geval gerechtigd de belemmering voor rekening van de betreffende huurder te (laten) verwijderen.

4.4 Technische ruimten

Technische ruimten zijn niet toegankelijk voor huurders. Uit veiligheidsoverwegingen dienen die ruimten altijd vrij toegankelijk te zijn.

4.5 Sleutelplan

In winkelcentrum Cityplaza is een sleutelplan van toepassing. Bij ontvangst van sleutels dient door huurder altijd een sleutelverklaring ondertekend te worden. Bij verlies van een of meerdere sleutel(s) is de huurder aansprakelijk voor de kosten die gepaard gaan met het vervangen van een gedeelte of het gehele sleutelplan van het winkelcentrum. Het is niet toegestaan deze sleutels te dupliceren.

5. Gezonde Omgeving

5.1 Schoonmaak algemene ruimten

Verhuurder zal zorg dragen voor het schoonhouden van het gemeenschappelijk gebied. De kosten die verbonden zijn aan deze dagelijkse schoonmaak van het gemeenschappelijk gebied maken onderdeel uit van de servicekosten. Het schoonmaken van (de winkelpuien van) de gehuurde ruimte dient door en voor rekening van de huurder te geschieden. Indien huurder nalaat dit onderhoud uit te voeren of dit - naar het oordeel van verhuurder - op onvoldoende wijze uitvoert en ook de aanzeggingen niet opvolgt is verhuurder gerechtigd die schoonmaakwerkzaamheden uit te laten voeren. De kosten daarvan komen in dat geval voor rekening en risico van de betreffende huurder.

Verhuurder draagt zorg voor het voorkomen en indien nodig bestrijden van ongedierte, graffiti of andere vormen van vervuiling. Mocht huurder vervuiling constateren, dient dit direct te worden gemeld bij de verhuurder, die passende maatregelen neemt.
De kosten van extra schoonmaakwerkzaamheden zullen, indien mogelijk, aan de veroorzakers van de overlast in rekening worden gebracht. Indien dat niet mogelijk is worden deze doorberekend via de servicekosten.

5.2 Voorkomen van overlast

Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken en zal aanwijzingen door verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten in acht nemen. Hiertoe behoren ook aanwijzingen die betrekking hebben op orde, geluidsniveau en parkeergedrag.

5.3 Hygiëne

Wanneer in het gehuurde een keuken en/of sanitaire voorzieningen aanwezig zijn, wordt door huurder een goede hygiëne hiervan gewaarborgd.

6. Veiligheid

6.1 Keurmerk Veilig ondernemen

Om tot een veilige werkomgeving te komen streeft verhuurder naar het behalen van het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). Huurders dienen zoveel mogelijk bij te dragen aan een veilige situatie in en om het winkelcentrum. Zonodig zullen huurders maatregelen treffen tegen o.a. vandalisme en criminaliteit, een en ander zoveel mogelijk in overleg met verhuurder. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor de beveiliging van de door hun gehuurde ruimte.

6.2 Brandveilig Gebruik Bouwwerken

Verhuurder hecht een grote waarde aan de brandveiligheid van het winkelcentrum. Om een brandveilig gebouw te garanderen streeft verhuurder naar het behalen van het certificaat Brandveilig Gebruik Gebouwen.

Verhuurder zal strikt toezien op de handhaving van wet- en regelgeving op dit gebied, waaronder begrepen de functionele handhaving van de vereiste vluchtwegen binnen het gehuurde te zorgen. Het is verboden vluchtwegen in dan wel buiten het gehuurde te gebruiken voor goederenopslag of de vrije doorgang op andere wijze te belemmeren.

Indien in de gehuurde ruimte een brandveiligheidinstallatie (b.v. sprinkler of brandmelder) aanwezig is, is de huurder te allen tijde verplicht tot naleving van de daarop betrekking hebbende wettelijke verplichtingen. De huurder zal zich tevens gedragen naar de aanwijzingen door of namens verhuurder.

De aangebrachte sprinklerinstallatie is aangebracht voor ieders veiligheid. Huurder en verhuurder zullen, ieder voor hun eigendom, samen zorg dragen voor de optimale werking van deze installatie. Onvolkomenheden aan de installatie welke worden geconstateerd door de keurende instantie dienen terstond te worden verholpen.

6.3 Beveiliging, toezicht, schoonmaak en onderhoud.

Voor deze taken worden door de verhuurder van het winkelcentrum , na overleg met het bestuur van de winkeliersvereniging, specialistische organisaties ingehuurd. De bewaking heeft als taak toezicht te houden op openbaar gebied en daarnaast diverse voorkomende facilitaire taken.

A: Ongevallen, diefstal, misdrijf en brand
Bij constatering van een van de voornoemde calamiteiten in het openbaar gebied of in één van de winkels dient contact opgenomen te worden met de huismeester 06-29603659 of beveiliging 06-11394465, de politie, of de brandweer, al naar gelang het voorval.
Aangifte van diefstal bij de politie zal door de huurder zelf dienen te geschieden.
Wanneer er onverhoopt brand uitbreekt in een winkel of deel van het openbaargebied, dan dient u direct de brandweer en de huismeester of beveiliging te waarschuwen.
Tevens geldt dat u bij calamiteiten de richtlijnen en aanwijzingen van de huismeester of beveiliging , politie en brandweer direct en stipt op dient te volgen.

Schoonmaak openbaar gebied
Het schoonmaken van het openbaar gebied gebeurt zoveel mogelijk buiten de winkelopeningstijden. Vindt het onverhoopt wel plaats tijdens de winkeluren dan zal dit zodanig geschieden dat de consument daar zo min mogelijk hinder van ondervindt.
De winkelpuien dienen door huurders zelf schoongehouden te worden. Dit geldt voor alle huurders, zowel voor de huurders die direct aan de passage gesitueerd zijn alsmede de huurders die aan de buitenzijde van

het winkelcentrum gesitueerd zijn. De verhuurder zal erop toezien dat zulks ook regelmatig gebeurt. Bij eventuele op- of aanmerkingen hierover zal in eerste instantie aan de huurder verzocht worden een en ander binnen enkele dagen alsnog in orde te brengen. Wordt aan dit verzoek geen gevolg gegeven, dan zal de verhuurder hiertoe opdracht geven aan een schoonmaakbedrijf voor rekening en risico van de overtreder.

Bij calamiteiten inzake vervuiling van het openbaar gebied wordt u verzocht contact op te nemen met de beveiliging. Waar een en ander is veroorzaakt door producten in uw winkel, wordt u verzocht zelf ook het nodige in deze te doen.
Bij klachten over de schoonmaak van het centrum gelieve contact op te nemen met de verhuurder.

C: Ongedierte bestrijding
De preventieve bestrijding van ongedierte in het openbaargebied zal, indien nodig regelmatig plaatsvinden. De bestrijding van het ongedierte in het gehuurde dient door de huurder zelf verzorgt te worden. Bij onverhoopte extra overlast gelieve contact op te nemen met de huismeester of verhuurder.

7. Vuilafvoer

Verhuurder ziet afval niet als een restproduct en gelooft erin dat afval kan worden gebruikt voor grondstoffen en energie. Om het afval optimaal te benutten streeft verhuurder waar mogelijk naar een gescheiden inzameling.

Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van verhuurder ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven.

Van huurders die zelfstandig en zonder tussenkomst van verhuurder hun vuil afvoeren wordt verwacht dat zij de gebruikelijke fracties aan de bron scheiden en als zodanig afvoeren.

Het vuil dient totdat het wordt afgevoerd in de ruimte van de huurder opgeslagen te worden. Losse containers, al dan niet afgesloten, welke buiten het gehuurde staan opgesteld, zijn niet toegestaan.

8. Energie en Water

8.1 Streven naar reductie

Verhuurder hecht een groot belang aan de reductie van de CO2-uitstoot van het winkelcentrum. Daarom wordt gestreefd naar een verlaging van het energieverbruik in het gehele winkelcentrum. Voor het gas- en elektriciteitsgebruik in het algemeen gebied zal verhuurder zich inspannen om gebruik te maken van groen opgewekte nutsvoorzieningen.

8.2 Technische installaties

Indien er een collectieve voorziening is getroffen betreffende de levering van warmte en/of koude is huurder te allen tijde verplicht om conform het vigerende aansluitprincipe installaties in het gehuurde hierop aan te sluiten. Het verbruik van deze installaties maakt onderdeel uit van de servicekosten.
Huurder dient medewerkers middels een handleiding te instrueren op welke wijze er optimaal gebruik kan worden gemaakt van de aanwezige installaties.

8.3 Toepassen energie- en waterbesparende maatregelen

Bij vervanging zullen zowel verhuurder als huurder rekening houden met energie- en waterverbruik van de nieuwe installatie. Bij voorkeur wordt er gekozen voor een zo zuinig mogelijke installatie.

9. Voorzieningen aan en in het gehuurde

9.1 Huurovereenkomst, verbouwingsreglement, pui en signing reglement

Alle verbouwingen en/of aanpassingen in/aan de gehuurde ruimte dienen te geschieden overeenkomstig de bepalingen uit de huurovereenkomst, de Algemene Richtlijnen Verbouwingen en/of de afbouwreglement (op te vragen bij verhuurder). Huurder dient zelf bij de gemeente na te gaan of het noodzakelijk is om (een) vergunning(en) aan te vragen voor de gewenste werkzaamheden dan wel of daarvoor een meldingsplicht bestaat.

Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die hij in, aan of op de bedrijfsruimte wenst aan te brengen. Tenzij het gaat om toevoegingen/veranderingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, heeft huurder altijd de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van verhuurder nodig. Verhuurder kan aan de goedkeuring voorwaarden verlenen.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot geluidsoverlast dienen buiten de openingstijden van de winkels plaats te vinden.

9.2 Winkelpuien en luifels

Huurders verbinden zich zorg te dragen voor een behoorlijke presentatie en uitstraling van het gehuurde. Tevens dienen de reclame-uitingen in optimale staat te worden onderhouden. Indien de huurder dit onderhoud - naar het oordeel van verhuurder - op onvoldoende wijze uitvoert en ook eventuele aanzeggingen niet opvolgt is verhuurder gerechtigd het onderhoud daarvan uit te (doen) laten voeren. De kosten daarvan komen in dat geval voor rekening en risico van de betreffende huurder.

10. Vervoer en Transport

10.1 Parkeervoorzieningen

Verhuurder vindt het belangrijk dat er voldoende parkeervoorzieningen rondom het winkelcentrum zijn. De parkeervoorzieningen zijn in eerste instantie bestemd voor de consumenten. Huurder dient daar rekening mee te houden bij het aanwijzen van parkeervoorzieningen ten behoeve van personeel. Huurder zal zijn personeel zo veel mogelijk stimuleren om te voet, met de fiets of openbaar vervoer naar het winkelcentrum te komen.

10.2 Fietsenstallingen

Direct in de omgeving van het winkelcentrum zijn drie bewaakte fietsenstallingen aanwezig. Deze zijn eigendom en in beheer bij de gemeente Nieuwegein.

11. Belangrijke telefoonnummers

	Tel.nr	Website	emailadres
Wereldhave algemeen	020 - 702 78 73	www.wereldhave.com	info.nld@wereldhave.com
Beveiliging	06-11394465	www.trigion.nl	**beveiliging.cityplaza@outlook.com**
Brandweer	112		
Politie alarm	112		
Huismeester	06-29603659		huismeestercityplaza@asito.nl
Schoonmaak Asito	06-51077253	www.asito.nl	schoonmaakcityplaza@asito.nl
Gemeente	030-607 1911 Bij storing of schoonmaak 14030	www.nieuwegein.nl	ondernemen@nieuwegein.nl