

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST ONGEBOUWDE ONROERENDE ZAAK (bedrijfsmatig gebruik)

Omvang van het gehuurde

1. Onder het gehuurde zijn mede begrepen de op de zaak aanwezige beplantingen.

Gebrek

2. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

- 3.1 Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt.
- 3.2 De algemene 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.

Inspectie in verband met de geschiktheid

- 4.1 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te 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.
- 4.2 Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

5. Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle vereiste ontheffingen, meldingen en vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen, die benodigd zijn voor het bedrijf dat door huurder op het gehuurde wordt uitgeoefend of zal worden uitgeoefend, dan wel in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming benodigd zijn. De aan het verkrijgen van de vergunning of de ontheffing verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning of ontheffing te voldoen, zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking van een ontheffing of vergunning levert geen gebrek op.

Gebruik

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

- 6.2** Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars.
- 6.3** 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 huringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

Milieu

- 7.1** Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen. Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.
- 7.2** Het gestelde in 7.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.
- 7.3** Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.
- 7.4** 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.

Gedrageregels, voorschriften en verbodsbepalingen

- 8.1** Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezig derden dit evenmin doen.
- 8.2** Het is huurder niet toegestaan:
- in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;
 - de grond van het gehuurde hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;
 - het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;
 - 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 of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

Schade

- 9.1** Huurder zal verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft verhuurder een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.

- 9.2** Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde. Deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend getroffen ter voorkoming of beperking van schade door kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enige andere weergesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen.

Aansprakelijkheid

- 10.1** Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen, onverminderd het gestelde in 12.1 en 12.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.
- 10.2** Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.
- 10.3** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade, tengevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijzvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Niet als gebrek kwalificeert stagnatie in de bereikbaarheid of stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit.
- 10.4** Het gestelde in 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- indien een gebrek een gevolg is van een grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder;
 - indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
 - indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in 4 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn.

Onderhuur

- 11.1** 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 personenvennootschap of rechtspersoon.
- 11.2** 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.

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.
- 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. Behoudens in geval van calamiteiten bedraagt die termijn ten minste zes weken.
- 12.3** Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:
- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende rioleringen, afvoeren, goten. Wat betreft de tot het gehuurde behorende rioleringen, goten en afvoeren geldt onverminderd het in 12.4 sub. h 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. h gestelde niet nakomt.

- 12.4** Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 12.1 zijn voor rekening van huurder:
- a. het uitwendig onderhoud waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud;
 - b. voorzieningen ter voorkoming van brand en het onderhoud aan die voorzieningen;
 - c. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
 - d. van overheidswege of andere daartoe bevoegde instanties voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties, onderhoud of op hun last te treffen maatregelen 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, waaronder begrepen periode risicoanalyses en eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in het Waterleidingbesluit.
 - e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water, elektriciteit alsmede van braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met alles wat daartoe behoort;
 - f. 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 installaties, 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.
 - g. 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.
 - h. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonhouden, het schoonmaken en het ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde.

Veranderingen en toevoegingen door huurder

- 13.1** Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstellen, uitstallingen, emballage, goederen, automaten of verlichting.
- 13.2** Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de grond.
- 13.3** Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder schade aan het gehuurde en zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd.
- 13.4** Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
- 13.5** Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
- 13.6** Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.
- 13.7** 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.

- 13.8** Verhuurder is niet aansprakelijk voor door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
- 13.9** Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend. De tijdelijke verwijdering levert geen gebrek op.
- 13.10** Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.
- 13.11** Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uit te oefenen of uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, leveren deze geen gebrek op en dient huurder die wijzigingen en voorzieningen op zijn kosten en na voorafgaande toestemming van verhuurder uit te voeren. Huurder is gehouden bij de uitvoering van de werkzaamheden te voldoen aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen.
- 13.12** Het in acht moeten nemen van voorschriften van de overheid of van andere daartoe bevoegde instanties, waardoor het gehuurde aan huurder niet (meer) het genot kan verschaffen wat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, levert geen gebrek op.
- 13.13** Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

Onderhoud en renovatie door verhuurder

- 14.1** Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om op, aan of in het gehuurde 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 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.

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.

Naamswijziging of nieuwe rechtsvorm

- 16.1** Huurder stelt verhuurder onmiddellijk schriftelijk op de hoogte van een (voorgenomen) naamswijziging, overname, fusie of juridische splitsing als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- 16.2** Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete van € 100,- per dag.

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 noodzakelijke geachte werkzaamheden in staat te stellen.
- 17.2** Bij voorgenomen verhuur of verkoop 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 bijjetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging

- 18.1** Een in 4.4 huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
- 18.2** De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
- 18.3** Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
- 18.4** Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Belastingen, lasten, heffingen, premies**Omzetbelasting**

- 19.1** Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur. Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11 lid 1 onderdeel b sub 5 wet op de Omzetbelasting af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.
- 19.2a** 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:
- 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.
 - 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.
 - Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
- 19.2b** Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie 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 19.2a sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
- 19.3** Het in 19.2a sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
- 19.4** Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.2a 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 19.2a sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
- 19.5** Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, 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.

- 19.6** Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.6, 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 19.2a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
- 19.7** Het in 19.2a, 19.2b, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
- 19.8** Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies.

- 19.9** Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
 - rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals precariorechten, 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.
- 19.10** 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.
- 19.11** De kosten van een brand- of opstalverzekering terzake de door huurder op het gehuurde uitgeoefende bedrijfsactiviteiten zijn voor rekening van huurder.

Einde huurovereenkomst of gebruik

- 20.1** 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.

- 20.2** Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan verhuurder opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.
- 20.3** Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen. Het gestelde in de laatste zin van artikel 7:224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.
- 20.4** Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd. Het gestelde in 13.6 en 13.7 is van toepassing.
- 20.5** Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig 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.
- 20.6** 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. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.
- 20.7** Tenzij tussen huurder en verhuurder uitdrukkelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na ommekomst van de huurovereenkomst in het gehuurde achter te laten voor het geval een opvolgend huurder deze zaken wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om de betreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.
- 20.8** 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. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en ondertekening van het inspectierapport kan uitsluitend geschieden door daartoe bevoegde vertegenwoordigers van partijen. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.
- 20.9** 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.

- 20.10** 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.
- 20.11** Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en de servicekosten, onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Kosten in geval van tussentijdse beëindiging huurovereenkomst

- 21.** Huurder is gehouden om verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement van huurder en in geval van aan huurder verleende surseance van betaling. 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, althans indien en voorzover 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

- 22.1** De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging 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.
- 22.2** Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

Waarborgsom

- 23.1** Als zekerheid voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een waarborgsom afgeven ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. Deze waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan.
- 23.2** Als de waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgen voor aanvulling tot het overeengekomen bedrag.
- 23.3** Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de servicekosten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van verhuurder terstond een aanvulling op deze waarborgsom te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting. Deze verplichting geldt niet bij een indexering van de huurprijs.

- 23.4** Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Verhuurder zal na het einde van de huur de waarborgsom aan huurder restitueren, onder inhouding van hetgeen huurder uit hoofde van de huur nog is verschuldigd.

Hoofdelijkheid

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

Niet tijdige beschikbaarheid

- 25.1** Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijs indexeringsdatum blijft ongewijzigd.
- 25.2** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.
- 25.3** Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

- 26.** 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.

Kosten, verzuim

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

Boetebepaling

- 28.** Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Klachten

- 29.** 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

- 30.** 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 7.1 van de huurovereenkomst vermelde beheerder verstaan.

Slotbepaling

- 31.** 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, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.