ALGEMENE VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST OVERIGE BEDRIJFSRUIMTE

We willen u graag informeren dat het document dat u raadpleegt een sjabloon is die ontworpen is voor het gebruik binnen bedrijven.

Het is echter belangrijk te melden dat het op zichzelf geen juridisch document is. Hoewel het bedoeld is voor gebruik binnen uw bedrijf, raden we u ten zeerste aan om een advocaat te raadplegen.

We willen tevens benadrukken dat het bedrijf MijnBedrijfsPortaal, de maker van dit do- cument, niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor het gebruik van deze juridische documenten door derden

ALGEMENE VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST OVERIGE BEDRIJFSRUIMTE

1. Toepasselijkheid

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de huurovereenkomst tussen:

1. (de «Verhuurder»), een onderneming met adres ..., Verhuurder is ingeschreven bij de Kamer van

Koophandel onder nummer ; en

1. (de «Huurder»).

Verhuurder en Huurder hierna gezamenlijk ‘’Partijen’’.

2. Geschiktheid van het Gehuurde

1. Indien Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst weet dat er feiten of omstandigheden zijn die in de weg staan aan het gebruik van het Gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bes- temming, zal Verhuurder de Huurder op de hoogte stellen.
2. Huurder is gehouden het Gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspec- teren 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.
3. Staat van het Gehuurde

Verhuurder zal bij aanvang van de huur het Gehuurde opleveren en Huurder zal het Gehuurde in een goed onderhouden staat aanvaarden, tenzij Partijen anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huuro- vereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt gemaakt, zal in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW ervan uit worden gegaan dat Huurder het Gehuurde in goede staat, vrij van schade en zonder gebreken heeft ontvangen.

1. Casco

Onder huur als casco wordt bijvoorbeeld verstaan daken, goten, trappen(huizen), funderingen, kolommen, nutsvoorzieningen tot een primair aansluitpunt, rioleringen, constructieve bouwvloeren, aanwezige installa- ties en voorzieningen, afvoerleidingen en constructieve plafonds. Indien de bovenstaande zaken door of voor Huurder zijn aangebracht, vallen zij niet onder huur als casco.

1. Vergunningen en (overheids)voorschriften
2. Verhuurder is verantwoordelijk voor de ontheffingen, vergunningen en toestemmingen die nodig zijn voor het gebruik van de ruimte als bedrijfsruimte. De kosten van het verkrijgen van de bovenstaande vergun- ningen komen voor de rekening van Verhuurder, evenals de kosten van de aanpassingen die nodig zijn om aan de voorwaarden van de ontheffingen, vergunningen en benodigde toestemmingen voor het gebruik van de ruimte als bedrijfsruimte te voldoen. Afgezien van onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van de Huurder.
3. Huurder is verantwoordelijk voor de overige ontheffingen, vergunningen en toestemmingen die no- dig zijn voor het gebruik van het Gehuurde volgens de overeengekomen bestemming. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder, evenals de kosten van de benodigde aanpassingen aan het Gehuurde.
4. Gebruik en beschikken
5. Huurder zal het Gehuurde daadwerkelijk, geheel en behoorlijk zelf gebruiken volgens de in de huuro- vereenkomst aangegeven bestemming.
6. Voor het plaatsen van antennes of andere doeleinden, voor Huurder of derden, mag Verhuurder beschikken over de tuinen en erven van het gebouw of complex waarvan het Gehuurde deel uitmaakt, de ruimten die niet toegankelijk zijn voor publiek of huurder, de roerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex waarvan het Gehuurde deel uitmaakt en de daken. Verhuurder zal Huurder informeren en rekening houden met de belangen van Huurder indien hij van zijn recht tot beschikking gebruik wil maken.
7. Milieu en energielabel
8. Huurder en Verhuurder verbinden zich om richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet na te leven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
9. Het is Huurder verboden om veranderingen aan te brengen aan het Gehuurde waardoor de en- ergie-index (van het energielabel) verslechtert, milieugevaarlijke zaken in de directe omgeving van het

Gehuurde hebben en het Gehuurde zo te gebruiken dat er bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

1. Regels en verbodsbepalingen
2. Huurder zal te allen tijde vluchtwegen en nooddeuren in het Gehuurde vrij houden en zal vervoers- middelen alleen op de daartoe bestemde plaatsen stallen.
3. Het is Huurder verboden de platten (platte daken), de ruimten die niet voor algemeen gebruik zijn bestemd, daken, de dienst- en installatieruimten en goten te betreden zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder.
4. Voor werkzaamheden aan beveiliging, lifttechniek en voor brandpreventie schakelt Huurder enkel be- drijven in die door Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek of het Nationaal Centrum voor Preventie erkend zijn. Indien Partijen hebben afgesproken dat Verhuurder deze werkzaamheden zal uitvoeren indien een deel van de te leveren zaken en diensten, is het bovenstaande niet van toepassing.
5. Huurder dient toepasselijke voorschriften, zoals voorschriften van overh

eden, na te leven. Ook dient Huurder de voorwaarden en andere beperkte rechten waaronder het eigendom van het Gehuurde is verkregen na te leven. Het is Huurder verboden om met zijn handelen de andere huur- ders of omwonenden te hinderen in hun gebruik of overlast te veroorzaken.

1. Huurder dient de reglementen van de Vereniging van Eigenaren opvolgen en de voorschriften uit de splitsingsakte op te volgen.
2. Onderhoud
3. Voor rekening van de Verhuurder zijn de kosten van:
	1. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het Gehuurde, zoals funderin- gen, daken, platten en bouwmuren;
	2. onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, rioleringen, afvoeren, goten en buitenkozijnen van het Gehuurde;
	3. buitenschilderwerk;
	4. vervanging van onderdelen en vernieuwing van de installaties die tot het Gehuurde behoren;
	5. keuringen en inspecties van de veiligheid en werking van de installaties die tot het Gehuurde behoren. De onder a t/m e genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van de Verhuurder, tenzij het werkzaamhe- den 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 de Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
4. Huurder betaalt de onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden aan het Gehuurde die niet in lid 1 zijn genoemd. Dit geldt ook voor de kosten van de werkzaamheden aan het gebouw of complex waar- van het Gehuurde deel uitmaakt. Ter verduidelijking zijn voor rekening van de Huurder de kosten van:
	1. 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 lid 1 van dit artikel een en ander onver- minderd het hier verder bepaalde;
	2. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en ruiten;
	3. onderhoud en herstel van zonwering;
	4. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, verlichting (inclu- sief armaturen), accu’s, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen en pantryinrichting;
	5. onderhoud, herstel en vernieuwing van kranen van gas, elektriciteit en water en van braak- en diefs- talpreventieve voorzieningen;
	6. het plaatsen van en onderhoud aan voorzieningen om brand te voorkomen;
	7. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf (zoals bestrating);
	8. het regelmatig onderhoud aan de technische en waterinstallaties (zoals vernieuwing van kleine onder- delen, periodieke keuringen en afstandsbeheer). Verhuurder moet de bedrijven die de keuringen uitvoeren goedkeuren;
	9. onderhoud, herstel en vernieuwing aan zaken die Huurder heeft aangebracht;
	10. het in- en uitwendig schoonmaken en schoonhouden van het Gehuurde (zoals het schoonhouden van de zonwering en het verwijderen van graffiti);
	11. het legen van vetvangputten, schoonmaken en ontstoppen van putten, goten, aan- en afvoeren en rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventila- tiekanalen.

Alleen bedrijven die Verhuurder heeft goedgekeurd mogen deze werkzaamheden uitvoeren. Huurder blijft aansprakelijk indien de werkzaamheden niet goed worden uitgevoerd.

Wijziging organisatie van Huurder of Verhuurder

Partijen stellen elkaar steeds schriftelijk op de hoogte van relevante wijzigingen in hun organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur.

Taxatie en bezichtiging

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

Huurder is verplicht bij verhuur, verkoop of veiling van het Gehuurde gedurende minstens twee werkdagen per week gelegenheid te geven tot bezichtiging van het Gehuurde. Dergelijke bezichtigingen kunnen geen gebrek opleveren. Verhuurder kan die bezichtigingen vanaf één jaar voor het eind van de huurovereenkomst laten plaatsvinden, nadat hij Huurder voorafgaand op de hoogte heeft gesteld. Huurder zal de gebruikelijke ‘te huur’ of ‘te koop’ borden in verband met de bezichtiging accepteren.

Huurprijswijziging

Verhuurder is gerechtigd de huurprijs jaarlijks te wijzigen op basis van de wijziging van het maandprijsin- dexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De huurprijs zal niet worden gewijzigd in het geval een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende huurprijs. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalender- maand 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.

Huurder is verplicht de geïndexeerde huurprijs te betalen, ook indien Verhuurder geen afzonderlijke mede- deling hierover heeft gedaan.

Indien het CBS bekendmaking van het prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal Verhuurder een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Indien Partijen hierover van mening verschillen kan aan de directeur van het CBS een bindende uitspraak gevraagd worden. Partijen verdelen de kosten hiervan.

Servicekosten

Naast de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van nutsbedrijven. Huurder dient zelf de ove- reenkomsten tot levering af te sluiten, tenzij het Gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en Partijen zijn overeengekomen dat Verhuurder de leveringen regelt. Huurder dient zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, de servicecontracten af te sluiten voor de installaties.

Indien Partijen zijn overeengekomen dat Verhuurder zaken en diensten zal leveren moet Huurder daarvoor een vergoeding betalen. Verhuurder stelt de hoogte van de vergoeding vast op basis van de kosten van de levering van zaken en diensten en de administratieve werkzaamheden. Deze vergoeding heeft ook betrek- king op zaken en diensten die Verhuurder levert voor andere delen van het gebouw of complex waarvan het Gehuurde deel uitmaakt. Het aandeel dat Huurder hiervoor betaalt moet redelijk zijn. Hierbij maakt niet uit of Huurder gebruik maakt van deze zaken en diensten. Verhuurder mag het aandeel van Huurder niet ve- rhogen wanneer het gebouw of complex niet volledig in gebruik is.

Verhuurder geeft Huurder elk jaar een servicekostenafschrift met daarin vermeldt de betreffende periode, de wijze van berekening en, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten.

Verhuurder verstrekt na het einde van de huurovereenkomst en binnen twaalf maanden na afloop van het servicekostenjaar een gespecificeerd servicekostenoverzicht. Dit overzicht betreft de periode na het laatste

servicekostenafschrift tot aan het einde van de huurovereenkomst.

Wat op grond van 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.

Verhuurder is gerechtigd het voorschot op de servicekosten tussentijds aan te passen aan de kosten die hij verwacht.

1. Overige belastingen
2. Voor rekening van Huurder komen, ook indien Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
	1. de onroerendezaakbelasting;
	2. milieuheffingen;
	3. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen voor de helft van de aanslag;
	4. rioolrecht of rioolbelasting;
	5. overige bestaande of toekomstige belastingen, heffingen en retributies over het gebruik van het Gehuurde, de goederen van Huurder en retributies die zonder het gebruik van het Gehuurde niet geheven zouden worden.
3. Op eerste verzoek van Verhuurder dient Huurder de kosten te voldoen die voor zijn rekening komen en bij Verhuurder geïnd zijn.
4. Verzekeringen
5. Indien de premie van de (brand)verzekering voor opstal, inventaris en goederen voor het Gehuurde of het gebouw of complex waarvan het Gehuurde deel uitmaakt wordt verhoogd door de aard van het bedrijf van Huurder, vergoedt Huurder deze extra kosten aan Verhuurder en de andere huurders. Dit geldt indien er een hogere dan normale, marktconforme premie wordt berekend.
6. Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
7. Einde huurovereenkomst
8. Huurder zal bij de oplevering alle sleutels teruggeven aan de Verhuurder. Het Gehuurde zal door Huurder ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en leeg opgeleverd worden.
9. Huurder en Verhuurder zullen tijdig voor het einde van de huurovereenkomst gezamenlijk het Gehuurde inspecteren. Partijen zullen van de inspectie over de staat van het Gehuurde een rapport opmaken. Huurder zal binnen de afgesproken periode de werkzaamheden die uit het inspectierapport volgen, uit- voeren.
10. Verhuurder is gerechtigd zonder Huurder na inspectie van het Gehuurde een bindend inspectierap- port op te stellen, indien Huurder binnen een redelijke periode niet meewerkt aan de inspectie of het ops- tellen van het inspectierapport.
11. Verhuurder kan de werkzaamheden uit het inspectierapport zelf uitvoeren en de kosten hiervan op Huurder verhalen indien Huurder zich niet aan de afspraken van het inspectierapport houdt.
12. Tussentijdse beëindiging huurovereenkomst

Indien de huurovereenkomst tussentijds beëindigd wordt, dient Huurder alle kosten, rente en schade die hier het gevolg van zijn te vergoeden aan Verhuurder. Onder kosten wordt onder andere de kosten voor weder- verhuur en de Huur over de restende huurperiode verstaan. Huurder hoeft de bovenstaande kosten niet te vergoeden indien de huurovereenkomst tussentijds wordt beëindigd door een toerekenbare tekortkoming van Verhuurder.

1. Hoofdelijkheid
2. Indien meerdere rechtspersonen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze Huurders hoofdelijk aansprakelijk voor de verbintenissen uit de huurovereenkomst.
3. De verbintenissen uit de overeenkomst zijn ook hoofdelijk voor wat betreft erfgenamen en recht- verkrijgenden van Huurder.
4. Gehuurde niet op tijd beschikbaar
5. Indien het Gehuurde op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst niet beschikbaar is, zal Huur- der geen Huur hoeven te betalen en zullen de andere verplichtingen en termijnen ook opschuiven.
6. Indien het Gehuurde niet op tijd beschikbaar is dan kan Huurder ontbinding van de huurovereen-

komst vorderen. Indien Verhuurder kan bewijzen dat bij hem geen sprake is van een toerekenbare tekortko- ming dan kan Huurder geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.

1. Boetebepaling

Indien Huurder zich niet houdt aan de bepalingen uit artikel 6.1, 7 en 11 zal Verhuurder de Huurder in gebreke moeten stellen. Indien Huurder zich na de ingebrekestelling door Verhuurder nog steeds niet aan de bovengenoemde bepalingen houdt, is Huurder een boete van € aan Verhuurder verschuldigd voor elke dag dat hij in verzuim is.

1. Domicilie
2. Alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de huurovereenkomst worden aan het adres van het Gehuurde gericht.
3. Huurder

brengt Verhuurder schriftelijk op de hoogte dat hij zijn bedrijf niet meer in het Gehuurde uitoefent en geeft daarbij een nieuwe domicilie op.

1. Indien Huurder het Gehuurde verlaat zonder dat hij een nieuw domicilie op te geven, geldt het laatst geregistreerde adres van Huurder bij de Kamer van Koophandel als domicilie.
2. Geheimhouding
3. Beide partijen zijn verplicht tot geheimhouding van alle vertrouwelijke informatie die zij in het kader van de Overeenkomst van elkaar of uit andere bron hebben verkregen. Informatie geldt als vertrouwelijk als dit door de andere partij is medegedeeld of als dit voortvloeit uit de aard van de informatie. De partij die vertrouwelijke informatie ontvangt, zal deze slechts gebruiken voor het doel waarvoor deze verstrekt zijn.
4. Indien, op grond van een wettelijke bepaling of een rechterlijke uitspraak, Verhuurder gehouden is vertrouwelijke informatie aan door de wet of de bevoegde rechter aangewezen derden mede te verstrekken, en Verhuurder zich ter zake niet kan beroepen op een wettelijk dan wel door de bevoegde rechter erkend of toegestaan recht van verschoning, dan is Verhuurder niet gehouden tot schadevergoeding of schadeloosstel- ling en is de Wederpartij niet gerechtigd tot ontbinding van de Overeenkomst op grond van enige schade, hierdoor ontstaan.
5. Klachten

Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. Bij dringende gevallen kan dat ook mondeling. In der- gelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo snel mogelijk bevestigen.

1. Ongeldigheid

Indien een bepaling van deze algemene voorwaarden of huurovereenkomst nietig dan wel onverbindend mocht blijken te zijn, blijven Partijen gebonden aan de overige bepalingen van deze algemene voorwaarden en huurovereenkomst. Verhuurder zal de nietige dan wel onverbindende bepaling(en) vervangen door een bepaling die wel verbindend is en waarvan de strekking zoveel mogelijk dezelfde is als die van de te vervan- gen bepaling(en), rekening houdend met het oogmerk van deze algemene voorwaarden en huurovereen- komst.

1. Toepasselijk recht en forumkeuze
2. Alle Overeenkomsten, de Algemene Voorwaarden, en alle niet-contractuele rechten en verplichtingen daaruit voortvloeiende, worden in alle opzichten beheerst door het Nederlands recht.
3. Alle geschillen tussen Verhuurder en Huurder, welke mochten ontstaan naar aanleiding van een Ove- reenkomst en/of de Algemene Voorwaarden, dan wel van overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, zullen in eerste instantie worden beslecht door de bevoegde rechter van Rechtbank Amsterdam.