

SallandWonen
Domineeskamp 1
8102 CC Raalte
Postbus 180
8100 AD Raalte

T: 0572 348 348
F: 0572 348 349
info@sallandwonen.nl
www.sallandwonen.nl
KvK nr: 38013279
BTW nr: 0026.44.691.B.01

WereldWinkel Raalte
T.a.v. dhr. Schrijver
Passage 9
8102 EW RAALTE

Datum : 21 januari 2013
Behandeld door : Manon Westrik
Onderwerp : Kopie huurovereenkomst Passage 9 te Raalte

Geachte heer Schrijver,

Naar aanleiding van uw verzoek doen wij u hierbij een kopie toekomen van de ondertekende huurovereenkomst en bijbehorende bijlagen betreffende Passage 9 te Raalte.

Inzake de huurverhoging van 2013 wordt u nog nader over geïnformeerd, onze financiële administratie is dit aan het uitzoeken.

Wij vertrouwen erop u hiermee tot zover voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
SallandWonen



Manon Westrik
Medewerker Makelen

100% wonen



**Intentionele HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW**

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

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

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

ONDERGETEKENDEN

- Woningstichting SallandWonen

gevestigd/wonende te
Domineeskamp 1, 8102 CC Raalte

•

- ingeschreven in het handelsregister onder nummer 38013279
- vertegenwoordigd door directeur/bestuurder de heer drs. E.W.M. Penninks

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

- WereldWinkel Raalte

gevestigd/wonende te
Stationsstraat 42 8102 ED Raalte

•

- ingeschreven in het handelsregister onder nummer 0507 04 20
- omzetbelastingnummer 81.551 70 499
- vertegenwoordigd door De heer F. van Beurden

hierna te noemen 'huurder',

Overwegende dat Partijen

- streven naar duurzame huisvesting van de Wereldwinkel in de gemeente Raalte
- de huisvesting baseren op het dienstverleningsconcept van de Wereldwinkel
- streven naar behoud van Kulturhus Raalte voor maatschappelijke doeleinden middels het kulturhusconcept, op basis van een verantwoorde maatschappelijke exploitatie
- Onderschrijven dat de exploitatie van het kulturhus duurzaam moet zijn op basis van een begrepen en geaccepteerde balans tussen kosten en maatschappelijke waarden
- Weten dat om passende huisvesting te kunnen bieden aan alle (kandidaat)huurders een verbouwing van het kulturhus noodzakelijk is
- Streven naar realisatie van de verbouwing in het 4 kwartaal van 2012, waarbij de huisvesting voor de Wereldwinkel beschikbaar wordt gesteld per 1 juni 2012

Ondergetekenden één en ander al voor de start van de verbouwing schriftelijk wensen vast te leggen

Partijen komen overeen:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte in het Kulturhus, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan Passage 1 8102 EW Raalte

- kadastraal bekend Gemeente Raalte, sectie E, nummer 4023

welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als

- winkelruimte en magazijn, te weten 62 m2 winkelruimte op de begane grond van het Kulturhus en ca 25 m2 bergruimte elders in het gebouw.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt n.v.t.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW, gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1-7-2012 en lopende tot en met 30-6-2017

- 3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 30-6-2022

- 3.3 Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 100,00 per m2 (exclusief 19% BTW) winkelruimte en € 50,00 per m2 (exclusief 19% BTW) berging

- zegge: honderd euro per m2 winkelruimte en vijftig euro per m2 berging. (Voor aanpassingen van de huurprijs verwijzen we naar 4.5 en de algemene bepalingen)

- 4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder wel/-¹⁾ omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens

¹⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is.



rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

•• 4.4 Het boekjaar van huurder loopt van januari tot en met december

•• 4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2013 aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

Ter informatie: De huidige servicekosten bedragen ca. € 41,00 per m². In de toekomst kan dit veranderen als gevolg van veranderde kosten voor schoonmaak, energie en beheer. Zie specificatie in de bijlage.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 20.% van de actuele huurprijs.

4.8. Per betaalperiode van één kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs € 620,83
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of € 117,96
~~— de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen of~~
- de in 4.7.2. genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen €
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting € n.t.b.

totaal € 738,79

zegge: zevenhonderd achtendertig euro en negenenzeventig cent

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 juli 2012 tot en met 31 juli 2012 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag

- € 738,79 Dit bedrag is **inclusief** omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.
- Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 juli 2012
- **4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- **4.11** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen

- -schoonmaak
- -energielasten
- -huismeester

Bankgarantie

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen

- vastgesteld op
- zegge: Niet van toepassing

Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt verhuurder op als beheerder. Voor behoud van het open karakter en voor afspraken over samenwerking, taken en verantwoordelijkheden zal huurder deelnemen aan een overlegcommissie van alle gebruikers van het Kulturhus. De vorm en inhoud van een dergelijke commissie zal in onderling overleg door de gezamenlijke huurders en verhuurder worden bepaald.

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.




8. Bijzondere bepalingen

8.1 Partijen gaan een duurzame relatie aan waarbinnen zowel een verantwoorde exploitatie van het Kulturhus Raalte als passende huisvesting voor de Wereldwinkel gerealiseerd gaan worden.

8.2 Voor de Wereldwinkel betekent dat op basis van het huidige dienstverleningsconcept ca 62 m2 publieksruimte op de begane grond en ca. 25 m2 bergruimte elders in het gebouw

8.3 SallandWonen gaat in overleg met de Wereldwinkel over tot het formuleren van een inrichting- en bouwplan ter realisatie van de door beide partijen gewenste huisvesting in het Kulturhus Raalte

8.4 In 2015 zal een evaluatiemoment worden ingepast (evenals bij de Bibliotheek) om te bekijken of de ruimte nog past bij de dienstverlening of dat er in overleg een aanpassing aan het ruimtegebruik gedaan moet worden

8.4 Na realisatie van de bouw zal worden overgegaan tot vaststelling van het definitieve aantal m2

8.5 Voor behoud van het open karakter en voor afspraken over samenwerking, taken en verantwoordelijkheden zal huurder deelnemen aan een overlegcommissie van alle gebruikers van het Kulturhus. De vorm en inhoud van een dergelijke commissie zal in onderling overleg door de gezamenlijke huurders en verhuurder worden bepaald.

8.6 SallandWonen is bereid mee te investeren in mobile kastruimte/vitrinekasten teneinde flexibel ruimtegebruik voor de Wereldwinkel mogelijk te maken

8.7 Na het eerste jaar van gebruik zal tijdens een gezamenlijke evaluatie worden bekeken of het aanbrengen van een extra winkeldeur t.b.v. de Wereldwinkel zinvol/gewenst is

8.8 SallandWonen treedt in overleg met de gemeente Raalte over het verwijderen van de fietsenstalling ter hoogte van de etalageruimte van de Wereldwinkel

- 9. Hetgeen is vastgelegd in dit contract geldt onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen van SallandWonen

- Aldus opgemaakt en ondertekend in 2 voud

•• plaats

Raalte

datum

9-2-2012

.....
Woningstichting SallandWonen

De heer drs. E.W.M. Penninks

Directeur/bestuurder

•• (handtekening verhuurder)

plaats

RAALTE

datum

09-02-2012

.....
Wereldwinkel Raalte



(handtekening huurder)

Bijlagen:²⁾

- ⇒ algemene bepalingen
- ⇒ tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
-
- - onderhouds ABC
- -
- -

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1.

- Handtekening huurder(s):

²⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde

1. Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Staat

2. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huur-overeenkomst toe te voegen en door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Gebrek

3. 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.

Inspectie in verband met de geschiktheid

4. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. 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. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

Deskundigheid

5. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 4 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

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 e.d.

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. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en liftechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Liftechniek. Als in het kader van door of vanwege

verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

6.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

6.5 Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en zal verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

6.6 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze 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.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

6.7.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.

6.7.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.

6.7.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m

6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Milieu

6.8.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek 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.

6.8.2 Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoonbaar 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.

6.8.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

Afvalstoffen/chemisch afval

6.9 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.

Appartementsrecht

6.10.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

6.10.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

6.10.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 6.10.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

6.11.1 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, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;

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

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

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

6.11.2.1 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, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.

6.11.2.2 Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.

6.11.2.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

6.11.2.4 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.

6.11.2.5 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.

6.11.2.6 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

6.11.2.7 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.

6.11.2.8 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.

6.11.2.9 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

6.11.3 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 mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.

6.11.4 Met betrekking tot de in 6.11.2.1 en 6.11.2.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

6.11.5 Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.

6.11.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door

of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.

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

Verzoeken/toestemming

6.12.1 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.

6.12.2 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.

6.12.3 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.

Boetebepaling

7. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de 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 dag voor elke dag 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.

Onderhuur

8.1 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, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

8.2 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.

Huurprijswijziging

9.1 Een in 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 (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

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

9.3 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.

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

Einde huurovereenkomst of gebruik

10.1.1 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.

10.1.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde 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.

10.1.3 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.

10.1.4 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. 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 6.11.2.6 en 6.11.2.7 is van toepassing.

10.2 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 huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

10.3 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. 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.

10.4 Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om desbetreffende 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.

10.5 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 de ondertekening van het inspectierapport zal geschieden door partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.

10.6 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.

10.7 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

10.8 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Schade en aansprakelijkheid

11.1 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 11.6 voordoet of dreigt voor te doen.

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

11.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 13.1, 13.4 en 13.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

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

11.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

11.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

11.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

11.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

11.9 Het gestelde 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

Bankgarantie

12.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. 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.

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

12.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 12.1 en 12.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.

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

12.5 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.

12.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 250,00 per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

13.3 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, buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trap treden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;
- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d 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.

13.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 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 13.3 een en ander onverminderd het hier verder 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, sanitair;
- e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.
- h. al dan niet van overheidswege 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; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 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 schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

13.5 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.

13.6 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.

13.7 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

13.8 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van **deze** aansprakelijkheid.

13.9 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht 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.

13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Aanpassingen door of vanwege verhuurder

14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

14.2 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van het niet-verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.

14.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

14.4 Het gestelde in artikel 7: 220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.

14.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, 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.

Toegang verhuurder

15.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten 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 noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

15.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden.

In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

15.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Kosten van leveringen en diensten

16.1 Boven 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 en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

16.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.

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

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

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

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

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

16.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 16.7.

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

16.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) 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.

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

Kosten, verzuim

17.1 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.

17.2 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Betalingen

18.1 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 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. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. 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.

18.2 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.

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.

19.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, 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.

19.3. a 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:

I 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.

II 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.

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

19.3.b 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 19.3.a sub I, 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.

19.4 Het in 19.3.a sub II 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.

19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a 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 19.3.a sub III. 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.

19.6 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.

19.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.9, 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 19.3.a 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 register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

19.8 Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 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.

19.9 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, e.d.

20.1 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 zogenaamde 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, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. rioolrecht;
- 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:

- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- terzake 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.

20.2 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.

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

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

Hoofdelijkheid

21.1 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.

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

Niet tijdige beschikbaarheid

22.1 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 vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.

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

22.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld 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

23. Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

24.1 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.

24.2 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.

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

Klachten

25. 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

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

Slotbepaling

27. 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.

Omschrijving Onderhouds- activiteiten

SallandWonen

Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overdragekomen verdoelstetel vertekend

voor rekening
van huurder

voor rekening
van huurder

door SallandWonen
te verrichten

door huurder te
verrichten

AANPASSINGEN <zie Verbouwingen>

AARDLEKSCHELAARS

Voor een betrouwbare werking is het noodzakelijk de aardlekschakelaar(s) in de meterkast maandelijks te testen middels het indrukken van de testknop!

zie ook Elektra-groepenkasten

AFSCHEIDINGSHAGEN

- Onderhouden, snoeien en verwijderen van afscheidingshagen van de tot het pand behorende individuele tuin.
- Idem, van de gemeenschappelijke tuin.

AFVOERLEIDINGEN

- Repareren na breuk en herstellen van verzakkingen van afvoerleidingen binnen en buiten het gebouw.
- Idem, van algemene ruimten.
- Ontstoppen van gezamenlijke afvoerleidingen/toiletten binnen het pand.
- Ontstoppen van gezamenlijke afvoerleidingen buiten het pand.

zie ook Sifons en Ontstoppen

AFZUIGINSTALLATIES/LUCHTBEHANDELING

- Onderhouden, repareren en verhelpen van storingen van de afzuiginstallaties (afzuigunit en dakventilatoren) alsmede herstellen van de ventilatiekanalen.
- Herstellen en vervangen van afzuigventielen.
- Schoonhouden van de ventilatiekanalen in het pand.
- Schoonhouden van de afzuigventielen/-roosters in het pand. (inclusief reinigen of vervangen van filters)

AIRCONDITIONING APPARATEN (INDIVIDUEEL)

- Onderhouden, repareren, en verhelpen van storingen aan de airco installatie in serverruimte.
- Bedienen ,bijvullen, voorkomen van bevriezing en bij oplossen storingen van boven genoemd apparaat
- Vervolg schade aan apparatuur SallandWonen door weigering airco apparaat

ANTENNES/SCHOTELS

Het is niet toegestaan eigen antennes en/of schotelantennes buiten het pand aan te brengen.
zie ook Centrale Antenne Installatie

ARMATUREN (algemene verlichting)

- Onderhouden en repareren van verlichtingsarmaturen in het pand.
- Vervangen van lampen, tl-buizen en starters. zie ook Galerijverlichting en Terreinverlichting

ARMATUREN (NOODVERLICHTING) <zie Noodverlichtingsinstallatie>

- Onderhouden en repareren van verlichtingsarmaturen in het pand.

AUTOMATISCHE SCHUIFDEUREN

- Herstellen van schade aan schuifdeuren veroorzaakt door huurder of cliënten huurder.
- Onderhouden van automatische schuifdeuren in het pand (contract).
- Repareren en verhelpen van storingen van automatische schuifdeuren in het pand.

Bij storing door de verhuurster allereerst te controleren of er spanning aanwezig is en de programmaschakelaar in de juiste stand staat, hierna de automaat resetten. Indien dit niet het gewenste resultaat heeft kan de storingsdienst van de deurenleverancier worden gewaarschuwd.

Omschrijving Onderhouds- activiteiten

SallandWonen

Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsleutel verrekend

voor rekening
van eigenaar

door SallandWonen
te verrichten

voor rekening
van huurder

door SallandWonen
te verrichten

door huurder te
verrichten

B

BEGLAZING

- Schoonhouden van beglazing behorende tot het pand (glasbewassing), inclusief het periodiek reinigen van de kozijnen en de daarin opgenomen panelen.

zie onder Kozijnen voor de juiste frequentie

- Idem, van algemene ruimten (glas binnenzijde ook vide).
- Vervangen van gebroken ruiten door welke oorzaak dan ook.
- Vervangen van lekke isolerende ruiten indien garantie (10 jaar).

BELLEN <zie Deurbel>

BESTRATING

- Onderhouden en herstellen van alle tot het pand behorende terreinbestrating incl. afsluiting parkeerplaatsen.

BEVRIEZING

- Het treffen van voorzieningen aan water-, cv-leidingen en radiatoren behorende tot het pand, teneinde bevroering te voorkomen.
- Idem, van algemene ruimten.
- Herstellen van schade als gevolg van bevroering van leidingen en/of radiatoren behorende tot het pand, indien dit het gevolg is van nalatigheid.
- Idem, van algemene ruimten.

BEWEGWIJZERING-BORDEN

- Onderhouden, repareren, uitbreiden en vervangen van bewegwijzering- en naamborden.

BINNENSCHILDERWERK <zie Schilderwerk>

BOILER <zie Warmwatervoorziening>

BOMEN EN STRUIKEN

- Onderhouden, snoeien en verwijderen van bomen en struiken op het terrein.

BRANDBLUSSERS

- Onderhouden, repareren en periodiek controleren.

BRANDMELDINSTALLATIE (BMI)

- Onderhouden, repareren, verhelpen van storingen en periodiek controleren van de brandmeld installatie.
- Periodiek testen van de installatie conform regeling.
- Vervangen van defecte melders en brandmelderglasjes.
- Onderhouden, repareren en vervangen van de door meldapparatuur, inclusief het afsluiten van een abonnement met de regionale brandweer voor aansluiting op de meldkamer en de bijbehorende kosten van telecommunicatielijnen.

BRANDSCHADE <zie Schade>

Omschrijving Onderhouds- activiteiten

SallandWonen

Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsleutel verrakend

voor rekening
van eigenaar

voor rekening
van huurder

door SallandWonen
te verrichten

door SallandWonen
te verrichten

door huurder te
verrichten

BRANDSLANGHASPELS

- Onderhouden, repareren en periodiek controleren.

BUITENSCHILDERWERK <Zie Schilderwerk>

BUITENVERLICHTING <zie Terreinverlichting>

CEMENTDEKVLOEREN <zie Vloeren>

CENTRALE ANTENNE INSTALLATIE (CAI)

1. Individuele aansluiting op het kabelnet; de installatie is eigendom van het CAI-bedrijf

of

2. Signaal overname punt (SOP); hierbij wordt het tv-signaal door het CAI-bedrijf op een centraal punt in het gebouw geleverd, er dient een abonnement voor signaallevering met het CAI-bedrijf te worden afgesloten. Vanaf het SOP wordt het signaal versterkt (verdeelstation) en via een intern kabelnet gedistribueerd naar de aansluitpunten. Onderhouden, repareren en verhelpen van storingen aan het verdeelstation, leidingnet en contactdozen.

of

3. Gemeenschappelijke antenne op het complex; onderhouden, repareren en verhelpen van storingen aan antennes, versterkers, leidingnet en contactdozen.

- Aanschaffen en vervangen aansluitsnoeren/stekkers.

Het is niet toegestaan eigen antennes en/of schotelantennes buiten het pand aan te brengen.

CENTRALE VERWARMING (COLLECTIEF)

- Onderhouden, repareren en verhelpen van storingen aan de gehele installatie.
- In het ketelhuis: bedienen, bijvullen, ontluichten van de installatie, voorkomen van bevriezing en bij storing controleren of er gas en/of elektra aanwezig is.
- In het panden: bedienen, ontluichten van de radiatoren en voorkomen van bevriezing.
- In de algemene ruimten: bedienen, ontluichten van de radiatoren en voorkomen van bevriezing.
- Vervangen van defecte of zoekgeraakte vuilslangen, wartels en sleutels.
- Storingen
- Het laten uitvoeren van verplichte ITGI- of VISA-keuringen.

CLOSETS

- Vervangen van closetpotten, stortbakken/reservoirs, sokken/manchetten en valpijpen e.d., alleen als gevolg van slijtage door normaal gebruik, dit ter beoordeling van "SallandWonen".
- Vervangen bij beschadiging veroorzaakt door de huurder.
- Schoonhouden en ontstoppen.
- Idem, van algemene toiletruimten.
- Onderhouden, repareren en vervangen van brillen/deksels, vlotterkranen/vlotters, closetrolhouders, beugels en overige sanitaire accessoires in het pand.
- Idem, van algemene toiletruimten.

CONTRACTEN

- Alle contracten rustend op het pand tav. technische installaties
- Alle contracten rustend op het pand tav. alle facilitaire zaken

DAKEN

- Onderhouden en repareren van daken.
- Schoonhouden van platte daken (blad e.d. verwijderen).

F

(K)

bat

Omschrijving Onderhouds- activiteiten



Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsloutel verrekend

Week 10: [Week 10: Learning](#)
 Week 11: [Week 11: Learning](#)

voor rekening
van huurder

door SallandWonen
te verrichten

about 3.4 billion years
or less.

door huurder te

DEKVLOEREN <Zie Vloerbedekking>**DEURBEL**

- Onderhouden en repareren van de deurbel intercom/video-installatie van de gemeenschappelijke hoofdingang.
- Onderhouden en repareren van de deurbelinstallatie van de personeelsingang.

DEUREN

- Onderhouden bijstellen van hang- en sluitwerk van deuren in het pand.
 - Idem, van de algemene ruimten.
 - Schilderen van de binnenzijde van buitendeuren in het pand.
 - Vervangen van beschadigde binnendeuren in het pand.
 - Afschaven en/of bijstellen van klemmende deuren.
 - Herstellen of vervangen van deuren, alleen als gevolg van slijtage door normaal gebruik
 - Repareren/schilderen van binnen deuren van algemene ruimten.
- Binnendeuren en stalen kozijnen welke fabrieksmatig zijn afgewerkt met een (hard)kunststof afwerking mogen niet worden geschilderd zonder toestemming van "SallandWonen".*

DEURKRUKEN <zie Hang- en sluitwerk en Deuren>

DOUCHE

- Onderhouden (ook verwijderen kalkaanslag), repareren en vervangen van douchegarnituren en sanitaire accessoires in het pand zoals doucheslang, glij stang, penopzetter, handdouche en zeepbakje.

DOUCHEMENGKRAAN <Zie Kranen>

ELEKTRAGROEPENKASTEN

- Onderhouden en repareren van groepenkasten (inclusief zekeringautomaten en aardlekschakelaars).
- Voor een betrouwbare werking is het noodzakelijk de aardlekschakelaar(s) maandelijks te testen middels het indrukken van de testknop!*

ELEKTRALEIDINGEN

- Onderhouden en repareren van elektrische leidingen en aarding binnen/buiten het pand en de algemene ruimten, met uitzondering van door de huurder aangebrachte uitbreidingen.
- Het uitbreiden van de elektrische leidingen is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van "SallandWonen".*

ELEKTROSCHAKELMATERIAAL

- Vervangen van defecte, beschadigde of overgeschilderde schakelaars en/of wandcontactdozen (stopcontacten) behorende tot het pand.
- Idem, van algemene ruimten.
- Vervangen van het door "SallandWonen" aangebrachte schakelmateriaal, alleen als gevolg van slijtage door normaal gebruik.

~~Back~~

Omschrijving Onderhouds- activiteiten



Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsleutel verrekend

voor rekening
van eigenaar

voor rekening
van huurder

door SallandWonen
te verrichten

door SallandWonen
te verrichten

door huurder te
verrichten



Omschrijving Onderhouds- activiteiten

SallandWonen

Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsleutel verrekend

voor rekening
van eigenaar

voor rekening
van huurder

door SallandWonen
te verrichten

door SallandWonen
te verrichten

door huurder te
verrichten

GLAS(BREUK) EN GLASBEWASSING <Zie Beglazing>

GLASVERZEKERING

- Afsluiten glasverzekering.

GLAZENWASINSTALLATIE <zie Gevelonderhoudsinstallatie>

GOOTSTENEN

- Herstellen van lekkages.
 - Schoonhouden en ontstoppen van gootstenen in het pand.
 - Idem, van algemene ruimten.
- zie ook *Sifons*

GRAFFITI

- Verwijderen of overschilderen(buitenzijde gebouw).
- Verwijderen of overschilderen(binnenzijde gebouw).

GROENVOORZIENINGEN

- Onderhouden en vernieuwen van groenvoorzieningen in de tot het pand behorende individuele tuin.
 - Idem, van de gemeenschappelijke tuin.
- zie ook *Tuinaanleg*

HANG-EN SLUITWERK

- Onderhouden (bijstellen/smeren/repareren/vervangen) van alle hang- en sluitwerk behorende tot het pand zoals deurkrukken, schilden, tochtstrippen, scharnieren, sloten, cilinders, raamboompjes, uitzetijzers, raamhefboom-raambedieningen, deurvangers en deurbakken.
 - Idem, van algemene ruimten.
- Cilinders alleen te smeren met een door de fabrikant voorgeschreven smeermiddel! "SallandWonen" kan indien gewenst het geschikte smeermiddel aan de huurder opgeven.*
- Repareren van defecte deurdrangers, deurveren en vloerpotten.

HEKWERKEN VAN TRAPPENHUIS

- Schoonhouden van galerij- en trappenhuis
- Onderhouden (schilderen) en repareren.

HEMELWATERAFVOEREN (HWA-LEIDINGEN) <Zie Regenwaterafvoerbeidingen>

HUISTELEFOON <Zie Intercom>

HYDROFOOR <zie Waterdrukverhogingsinstallatie>

INBRAAK

Bij opstalschade als gevolg van (poging tot) inbraak dient de huurder altijd aangifte bij de politie te doen.

- Herstellen schade met procesverbaal van politie.
 - Idem, voor schade aan algemene ruimten.
- zie ook *Schade*

Omschrijving Onderhouds- activiteiten



Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsleutel verrekend

voor rekening van eigendom	voor rekening van huurder
door SallandWonen te verrichten	door SallandWonen te verrichten
door huurder te verrichten	

INBRAAKALARMERINGSINSTALLATIE

- contract meldkamer
- onderhoud centrale en gehele systeem door leverancier
- alarm veroorzaakt door foutief gebruik

INRICHTING (INVENTARIS)

- Onderhouden, repareren en vervangen van de inrichting c.q. inventaris (meubilair, stoffering e.d.) van algemene ruimten.

INTERCOM (DEURTELEFOON) <zie Deurbel>

ISOLATIEGLAS <zie Beglazing>

KACHELS <zie Elektrische kachels>

KASTEN (LOS/VRIJSTAAND)

- Onderhouden, repareren en vervangen van in het pand aanwezige kasten.
- Losse kasten worden niet door "SallandWonen" vervangen.

KETTINKJES EN AFVOERSTOPPEN <zie Sanitair>

KEURINGEN

- Het laten verrichten van keuringen/inspecties inzake milieu- en/of ARBO-regelgeving.
- Verhelpen van gebreken, die naar aanleiding van bovengenoemde keuringen.

KITVOEGEN

- Onderhouden en repareren van kitvoegen binnen en buiten het pand c.q. het complex.

KOZIJNEN (BINNEN) in gehuurde ruimten

- Repareren van mechanische beschadigingen en schilderen van kozijnen, ramen en deuren (alleen voor zover deze niet zijn voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte (hard) kunststof afwerking).
- Repareren van mechanische beschadigingen en schilderen van gevelkozijnen (inclusief ramen en deuren) aan de binnenzijde van het pand.

De huurder is **verplicht** dit schilderwerk in goede staat te houden ter voorkoming van houtrot en problemen met het buitenschilderwerk!

- Repareren/schilderen van kozijnen, ramen en deuren van de algemene ruimten.

zie ook Deuren en Ramen

KOZIJNEN (BUITEN) VAN HOUT EN ALUMINIUM

- Het minimaal 2 maal per jaar reinigen van de tot het pand behorende gevelkozijnen en de daarin opgenomen panelen, bijvoorbeeld gelijktijdig met een glazenwasbeurt.
- Idem, van algemene ruimten.

- Repareren, herstellen van houtrot en schilderen van gevelkozijnen aan de buitenzijde.

Het is niet toegestaan aan de buitenzijde in de gevelkozijnen te boren, schroeven of spijkeren voor het bevestigen van horren, plantenbakken, zonwering e.d., zonder schriftelijke toestemming van "SallandWonen" zie ook Hang- en sluitwerk

Omschrijving Onderhouds- activiteiten

SallandWonen

Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsluitel verrekend

voor rekening
van eigenaar

voor rekening
van huurder

door SallandWonen
te verrichten

door SallandWonen
te verrichten

door huurder te
verrichten

KRANEN

- Onderhouden (inclusief verwijderen kalkaanslag), repareren en vervangen van sanitaire (meng)kranen behorende tot het pand, alsmede het vervangen van kraanonderdelen zoals kraanleertjes, o-ringen, uitlopen en perlators.
- Idem, van algemene ruimten.
- Vervangen van de door "SallandWonen" aangebrachte (meng)kranen, alleen als gevolg van slijtage door normaal gebruik, dit ter beoordeling door "SallandWonen".

v

v

v

KRIMPSCHEUREN <Zie Scheuren>

LAMPEN

- Vervangen van (gloeilampen, tl-buizen en starters van armaturen in algemene ruimten.

v

LEUNINGEN

- Vastzetten en repareren van leuningen in de gemeenschappelijke verkeersruimten.

v

LIFTEN

- Onderhouden, repareren en verhelpen van storingen.
- Schoonhouden van de liftkooi.
- Kosten ten gevolge van verkeerd gebruik.
- Periodieke keuringen door het Liftinstituut.

v

v

v

v

Bij storing allereerst controleren of er spanning aanwezig is (let op de 3 fasen, alle zekeringen moeten heel zijn!). De besturingskast te resetten door de spanning er even af te halen middels het uit en weer aan zetten van de hoofdschakelaar.

Indien dit niet het gewenste resultaat heeft mag de storingsdienst van het liftenbedrijf worden gewaarschuwd.

LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE (LUCHTINBLAAS)

- Onderhouden, repareren en verhelpen van storingen van de luchtbehandelinginstallatie, inclusief het reinigen of vervangen van de filters.
- Schoonhouden van de inblaaskanalen en roosters.

v

v

De instelling van het rooster niet wijzigen/verdraaien; hierdoor wordt het systeem ontregeld!

LUCHTROOSTERS <zie Afzuiginstallatie, Luchtbehandelinginstallatie en Ventilatroosters>

M

MECHANISCHE VENTILATIE <Zie Afzuiginstallatie en Luchtbehandelinginstallatie >

MUREN <zie Wanden>

N

NAAMPLAATJES

- Aanschaffen, aanbrengen en bij verhuizing verwijderen.

v

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Omschrijving Onderhouds- activiteiten



Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsleutel verrekend

voor rekening van eigenaar	voor rekening van huurder
door SallandWonen te verrichten	door SallandWonen te verrichten
door huurder te verrichten	

NOODVERLICHTINGSINSTALLATIE

- Onderhouden, repareren en verhelpen van storingen van de noodverlichtingarmaturen en de centrale unit, exclusief het vervangen van lampen, tl-buizen en starters.
- Periodiek controleren van de centrale unit.
- Vervangen van de (centrale) accu(s).
- Het regelmatig controleren van de noodverlichtingarmaturen op een goede werking en tenminste 2 maal per jaar op noodbedrijf laten branden tot de accu leeg is (de accu blijft dan in een goede conditie voor het leveren van circa één uur noodstroom). De armaturen te controleren door het afschakelen van de netspanning van de centrale unit.
- Vervangen van lampen, tl-buizen en starters van de noodverlichting.

✓

✓

✓

✓

✓

ONGEDIERTEBESTRIJDING

- Bestrijden en verdelgen van ongedierte in/of rond het pand zoals; wandluizen, kakkerlakken, wespen, bijen, mieren, kevers, vlooien, ratten en muizen.
- Idem, in/of rond algemene ruimten.
- Bestrijden en verdelgen van houtworm, boktor en faraomieren. *Verplichte melding bij woningeigenaar.*

ONTSTOPPEN

- Ontstoppen van onder andere douche-/schroputjes, rioolleidingen, afvoeren, dakgoten, gootstenen, wastafels, fonteintjes en dosets behorende tot het pand.
 - Idem, van algemene ruimten.
- zie ook Afvoerbeidingen en Sifons

OPZEGGEN VAN DE HUUR

- Voor procedure zie huurcontract.
- het pand dient leeg te worden opgeleverd. Alle (roerende)goederen welke eigendom zijn van de huurder moeten worden meegenomen.
- Door de huurder aangebrachte wijzigingen dienen in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht, tenzij deze door de opvolgende huurder worden overgenomen.

PLAFONDS

- Repareren van plafondconstructies
- Vervangen van de door "SallandWonen" aangebrachte systeemplafonds bij veroudering door normaal gebruik, dit ter beoordeling door "SallandWonen".

PLAKPLAATJES <zie Stickers>

PLINTEN

- Vastzetten van losgeraakte plinten in het pand.
- Idem, van algemene ruimten.
- Vervangen van plinten, alleen als gevolg van slijtage door normaal gebruik

PUTTEN <zie Ontstoppen>

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Omschrijving Onderhouds- activiteiten



Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsleutel verrekend

voor rekening
van eigenaar

voor rekening
van huurder

door SallandWonen
te verrichten

door SallandWonen
te verrichten

door huurder te
verrichten

RADIOINSTALLATIE

- Onderhouden, repareren en verhelpen van storingen van de radiopostjes en de bekabeling.
- Onderhouden, repareren, verhelpen van storingen en vervangen van de centrale radio-apparatuur (tuners en versterkers t.b.v. de radio-installatie)
- Onderhouden, repareren, verhelpen van storingen en vervangen van de werkljnaan sluitingen.
- Verrichten van kleine reparaties zoals het uitwisselen van radiopostjes, al dan niet geïntegreerd met het zusteroproepsysteem.

REGENWATERAFVOERLEIDINGEN

- Repareren na verzakking of lekkage.
- Idem, van gemeenschappelijke balkons en galerijen.
- Ontstoppen van regenwater afvoerleidingen.

RIOLERING <Zie Afvoerleidingen>

RIOOLPOMPEN <Zie Vuilwaterpompen>

ROOKKANALEN EN ROOKGASAFVOEREN <Zie Schoorstenen>

ROOSTERS <zie Ventilatiëroosters>

RUITEN <zie Beglazing>

SANITAIR

- Onderhouden (verrichten van kleine reparaties) en schoonhouden van sanitair in het pand zoals; toilet potten, toiletreservoirs, wastafels, planchetten, fonteintjes, badkuipen en douchebakken.
- Idem, van algemene ruimten.
- Vervangen bij beschadiging/breuk veroorzaakt door de huurder.

SCHADE

- Schade aan de opstal veroorzaakt door bijvoorbeeld blikseminslaginductie, brand, inbraak, schroeien, storm, vandalisme en lekkages of overstromingen altijd direct te melden aan "SallandWonen". Bij het niet kunnen bereiken van "SallandWonen" mogen schadebeperkende voorzieningen en/of maatregelen altijd worden getroffen.*
- Herstellen van alle schade aan de opstal alsmede de binnenruimten.
 - Herstellen van alle schade aan de buitenzijde van het pand.

SCHAKELAARS <Zie Elektra-schakelmateriaal>

SCHARNIEREN <zie Hang- en sluitwerk>

SCHEUREN

- Repareren/dichten van grotere en/of constructieve scheuren in wanden en plafonds.
Tijdig voor het opnieuw behangen "SallandWonen" hiervan op de hoogte te stellen, opdat een en ander voordien kan worden hersteld!
- Idem, van algemene ruimten.

SCHILDERWERK

- Schilderwerk in het pand en in algemene ruimten.
- Schilderwerk buitenschilderwerk aan kozijnen en gevels.

Omschrijving Onderhouds- activiteiten



Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsleutel verrekend

voor rekening van eigenaar	voor rekening van huurder
door SallandWonen te verrichten	door SallandWonen te verrichten
door huurder te verrichten	

Het is de huurder derhalve niet toegestaan buitenschilderwerk uit te voeren!
zie ook Kozijnen en Sausen

SCHOONMAKEN

- Schoonmaken in het pand van alle ruimten.
- Schoonmaken in het pand van de keuken/pantry
- Wassen van ramen/vide binnen/buiten
- Schoonmaken/houden sanitair

SIFONS

- Repareren of vervangen van lekkende sifons/zwanenhalzen.
- Schoonhouden en het, ter voorkoming van stank, met water gevuld houden van de sifons van onder andere wastafels, gootstenen, douche en schroputjes in het pand.
- Idem, van algemene ruimten.

SLOTEN (SLUITPLAN)

- Onderhouden, repareren en/of vervangingen aan het sluitsysteem.
- Bij laten maken van extra passen (alleen via de verhuurder i.v.m. beveiligd sluitsysteem)
- Bij verlies van toegangspas(-sen); vervangen van sloten en (indien aanwezig) cilinders.

SLOTEN <zie Hang- en Sluitwerk>

SPIEGELS

- Vervangen van spiegels in het pand als gevolg van breuk of beschadiging.
- Idem, van algemene ruimten.

STICKERS

- Bij verhuizing dienen alle stickers en plakplaatjes afdoende te worden verwijderd met uitzondering van stickers aangebracht door nutsbedrijven en/of door "SallandWonen".

STOPCONTACTEN <zie Elektra-schakelmateriaal>

STORMSCHADE <zie Schade>

STUCWERK

- Repareren van door de huurder veroorzaakte beschadigingen aan stuc- en spackwerk in het pand.
- Repareren van losgelaten stuc- en spackwerk.

zie ook Scheuren

SUSKASTEN <zie Ventilatiëroosters>

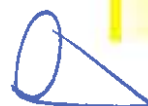
SYSTEEMPLAFONDS <Zie Plafonds>

TAPIJT <zie Vloerbedekking>

TEGELVLOER <zie Plavuizen en Tegelwerk>

TEGELWERK

- Repareren en vervangen van wand- en/of vloertegels in het pand als gevolg van beschadigingen door huurder of klanten van de huurder veroorzaakt (gaten van ophanghaakjes en andere bevestigingsmiddelen).
Gebruik op tegelwerk zoveel mogelijk zelfklevende haakjes, welke in de doe het zelf zaken volop verkrijgbaar zijn!
- Herstellen van losliggende tegelvloeren en loszittende wandtegels.
- Reparatie van grotere scheuren in wand- en/of vloertegels.



hate

Omschrijving Onderhouds- activiteiten



Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsfeutel verrekend

voor rekening van eigenaar		voor rekening van huurder	
	door SallandWonen te verrichten	door SallandWonen te verrichten	door huurder te verrichten

- Vervangen van kitvoegen.

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Omschrijving Onderhouds- activiteiten



Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overbengokomen verdeelsleutel verrekend

voor rekening van eigenaar	voor rekening van huurder
door SallandWonen te verrichten	door huurder te verrichten
	door SallandWonen te verrichten

TELEFOONINSTALLATIE (eigen installatie)

- Onderhouden, repareren en vervangen van de telefooninstallatie en/of de toestellen in het pand.
Dit geldt zowel voor PTT-installaties als voor de overige telefooninstallaties.
- Idem, van algemene ruimten.
- Repareren van het leidingnet.

TERRASSEN <zie Bestrating>

TERREINVERLICHTING

- Onderhouden en repareren van de terreinverlichting.
- Vervangen van lampen, tl-buizen en starters.
- Onderhouden, repareren en vervangen van door de huurder aangebrachte armaturen tegen de gevel
van het pand, inclusief het vervangen van lampen, tl-buizen en starters (reclame).

TOCHTSTRIPPEN <zie Hang-en sluitwerk>

TOILET <zie Closets>

TRAPPEN (BINNEN HET GEBOUW)

- Repareren als gevolg van slijtage door normaal gebruik. Vastzetten van trapleuningen en traphekjes.
 - Idem, van algemene ruimten.
 - Schilderen of sausen van trappen van algemene ruimten.
- zie ook Vluchttrappen (buiten het gebouw)

TUINHEKKEN <zie Erfafscheidingen>

U

U

UITZETIJZERS <zie Hang en sluitwerk>

V

V

VENSTERBANKEN

- Repareren van door de huurder veroorzaakte beschadigingen.

VERBOUWINGEN

Verbouwingen aan het pand zijn niet toegestaan.

VERLICHTING <Zie Armaturen, Galerijverlichting en Terreinverlichting>

VERSTOPPING <zie Ontstoppen>



Omschrijving Onderhouds- activiteiten



Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsleutel verrekend.

voor rekening
van eigenaar

voor rekening
van huurder

door SallandWonen
te verrichten

door SallandWonen
te verrichten

door huurder te
verrichten

VERZAKING <zie Bestrating en Terreinophoging>

VLIEZOTRAPPEN <zie Trappen>

VLOERBEDEKKING (ALGEMEEN))

- Schoonhouden, repareren en vervangen.

VLOEREN

- Repareren van beschadigingen aan de vloerafwerkingslaag (cementdekvloer) in het pand alsmede het herstellen van geringe beschadigingen/oneffenheden in de vloer.
- Idem, van algemene ruimten.

VLOERTEGELS <Zie Tegelwerk en Plavuizen>

VLUCHTDEURSIGNALERINGEN EN/OF ELEKTRISCHE VERGRENDelingen

- Onderhouden, repareren en verhelpen van storingen aan vlucht- c.q. nooduitgangdeur signaleringen en/of elektrische vergrendelingen.

VLUCHTTRAPPEN (BINNEN)

- Schoonhouden.

VORSTSCHADE <zie Bevriezing>

W

W

WANDAFWERKING

- Onderhouden en repareren van vaste wandafwerking in het pand zoals (linnen)behang, granol, textiel, tegels, betimmeringen, kurk en structuurverf.

WANDBEKLEDING <zie Wandafwerking>

WANDCONTACTDOZEN <Zie Elektra-schakelmateriaal>

WANDEN

- Herstellen van door de huurder veroorzaakte beschadigingen aan het stukadoorswerk, evenals het verwijderen van muurpluggen, haken of duimen en/of herstellen van de daardoor ontstane gaten in de muur.
- Schilderen, sausen en herstellen van muren na (water)schade.

WANDTEGELS <zie Tegelwerk>

WARMWATEROORZIENING

- Onderhouden, repareren, verhelpen van storingen en ontkalken van de centrale warmwatervoorziening zoals indirect gestookte cv-boilers, gasboilers, voorraadvaten in combinatie met warmtewisselaars en tapwaterpompen.
- Onderhouden, repareren, verhelpen van storingen aan close-in boilers

P

HK

data

Omschrijving Onderhouds- activiteiten



Complex: Kulturhus te Raalte

Datum: 1 november 2012

Kosten worden via overeengekomen verdeelsleutel verrekend.

voor rekening
van eigenaar

voor rekening
van huurder

door SallandWonen
te verrichten

door SallandWonen
te verrichten

door huurder te
verrichten

WATERLEIDINGEN

- Onderhouden en repareren van de waterleidingen in het pand en algemene ruimten, met uitzondering van door de huurder/verhuurster aangebrachte uitbreidingen.

Het uitbreiden van de waterleidinginstallatie is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van "SallandWonen".
eventuele beschadigingen te worden hersteld, tenzij de opvolgende huurder deze overneemt.

- Beschermen tegen vorst van waterleidingen, kranen en watermeters behorende tot het pand.
- Idem, van algemene ruimten.

zie ook Bevriezing en Kranen

WATERSCHADE <zie schade>

WATERVERBRUIK

- Controleer regelmatig het waterverbruik, bijvoorbeeld door dit te vergelijken met een voorgaande periode. Een eventueel 'te hoog' verbruik is niet te verhalen op het waterleidingbedrijf of "SallandWonen".

WC-POTTEN <zie Closets>

WETGEVING (veranderingen)

- Wanneer er door veranderingen in de wetgeving maatregelen genomen moeten ten opzichte van de situatie waarop het pand wordt verhuurd aan de huurder ligt de verplichting bij de gebruiker.

WINDSCHERMEN <Zie Erfafscheidingen>

WITTEN <zie Sausen>

ZEKERINGEN (STOPPEN)

- Bij kortsluiting vervangen van de zekering of opnieuw inschakelen van de automatische zekering in het pand.
Probeer altijd eerst de oorzaak van het uitvallen van de stroom te achterhalen.

- Idem, van algemene ruimten.
- Vervangen van defecte zekeringautomaten.

Zie ook Elektrastoring en Elektra-groepenkast

ZONWERING (EIGENDOM GEBOUWEIGENAAR)

- Onderhouden en repareren van de buitenzonwering alsmede de elektrische aansluiting en de relaisbesturing indien de zonwering is gekoppeld op het zusteroproepsysteem.

- Herstelen van schade (ook veroorzaakt door wind, storm, regen of sneeuw) t.g.v. nalatigheid van de huurder.
De buitenzonwering uitsluitend te gebruiken als de weersomstandigheden dit toelaten!