

**ALGEMENE BEPALINGEN  
VOOR HUUR VAN BEDRIJFSRUIMTE  
PLANTARIUMGEBOUW**

Oktober 2006

## ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HUUR VAN BEDRIJFSRUIMTE

### INHOUDSOPGAVE

Artikel	Pagina
1-6 ALGEMEEN	2
7 DUUR VAN DE OVEREENKOMST	2
8 HUURPRIJS	3
9 HUURPRIJSVERHOGING	4
10 BESTEMMING GEHUURDE	4
11-12 VOORZIENINGEN IN HET GEHUURDE	4
13 VERPLICHTINGEN VERHUURDER	4
14 AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN EN VOORZIENINGEN DOOR VERHUURDER	5
15 VERPLICHTINGEN HUURDER	5
16 AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN EN VOORZIENINGEN DOOR HUURDER	7
17 SCHADE EN AANSPRAKELIJKHEID	8
18 VERZEKERING	8
19 WANPRESTATIE EN ONMIDDELLIJKE BEËINDIGING	8
20 OPLEVERING	9
21 NEDERLANDS RECHT	10
22 BANKGARANTIE	10
23 PERSOONREGISTRATIE	10
24 BEHEERDER	10
Bijlage: ONDERHOUDS- EN REPARATIEVERPLICHTINGEN VOOR REKENING VAN VERHUURDER	11

## ALGEMEEN

### Artikel 1.

1. De onderhavige Algemene Bepalingen, verkort aan te halen als "A.B.", zijn van toepassing op iedere overeenkomst van huur en verhuur van gebruiks- en/of daarmee samenhangende ruimte van Prologic Boskoop BV, hierna te noemen "verhuurder".
2. De bijbehorende huurovereenkomst zal bij afzonderlijke akte schriftelijk worden vastgelegd en dient binnen 8 dagen na aanvaarding van de toegewezen ruimte door huurder te zijn ondertekend en bij verhuurder ingeleverd, bij gebreke waarvan de definitieve toewijzing van rechtswege vervalt.
3. Indien voor een huurovereenkomst van de bepalingen van de A.B. wordt afgeweken, is dit slechts mogelijk indien in de huurovereenkomst uitdrukkelijk is vermeld van welke artikelen van de A.B. wordt afgeweken.

### Artikel 2.

Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, en daaruit voortvloeiende regelingen, alsmede de plaatselijke verordeningen en gebruiken, huurders en verhuurders verplichten, voor zover daarvan bij deze A.B. niet is afgeweken.

### Artikel 3.

In geval van calamiteiten is het verhuurder toegestaan het gehuurde te inspecteren en zich onmiddellijk toegang tot het gehuurde te verschaffen of indien huurder in strijd heeft gehandeld met de regels als in artikel 2. bedoeld of indien verhuurder het gerechtvaardigde vermoeden heeft dat huurder in strijd met bedoelde regels heeft gehandeld. Waartoe huurder verhuurder onherroepelijk heeft gemachtigd. Bij afwezigheid huurder zal verhuurder zo spoedig mogelijk hiervan melding maken.

### Artikel 4.

1. Huurder is gehouden voor alle aanzeggingen enz., die verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de A.B. en de huurovereenkomst (tussentijdse beëindiging van de huur, ontbinding en ontruiming daaronder begrepen) mocht willen doen, domicilie te kiezen in het gehuurde.
2. Verhuurder mag het adres van gehuurde beschouwen als het enig juiste adres van huurder, zolang verhuurder geen ander bericht van huurder heeft ontvangen.

### Artikel 5.

Het is de huurder niet toegestaan:

- a. zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltematig onder dan wel weder te verhuren, dan wel op andere wijze in gebruik aan een derde af te staan;
- b. huurrechten zonder schriftelijke toestemming van verhuurder over te dragen;
- c. de huurrechten uit een contract met verhuurder, zonder voorafgaand overleg met deze, in te brengen in een vennootschap onder firma, maatschap, of enig andere combinatie van personen, hetzij in dergelijk verband van zijn huurrechten gebruik te maken;
- d. de huurrechten welke vallen in een onverdeelde boedel, toe te scheiden na scheiding en veiling der boedel.

### Artikel 6.

1. De gehuurde gebruiksruimte bestaat uit een niet afsluitbaar gedeelte.
2. Huurder verklaart met het gehuurde voldoende bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.
3. Indien verhuurder het Plantariumgebouw in bijzondere gevallen voor normale activiteiten gesloten houdt, zal huurder als regel geen toegang tot het gehuurde kunnen krijgen, behoudens in bijzondere door verhuurder te beoordelen omstandigheden. Dit zal geen aanleiding zijn voor enige vorm van directe/indirecte schadevergoeding.

## DUUR

### Artikel 7.

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd. Indien één der partijen de huurovereenkomst voortijdig wenst te beëindigen, dient deze met inachtneming van een opzegperiode van twaalf maanden de wederpartij door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst hiervan in kennis te stellen. Bij wanprestatie, faillissement of surséance van betaling, geldt een afwijkende regeling conform artikel 17 e.v.

## HUURPRIJS

### Artikel 8.

1. De huurprijs voor het gehuurde is vermeld in de huurovereenkomst met de daarvan deel uitmakende bijlagen, waarin de specificaties zijn opgenomen. Deze huurprijs bestaat te allen tijde uit een basishuurbedrag per m<sup>2</sup>, eventueel aangevuld met een additioneel huurbedrag zoals specifieke huurafspraken.
2. a. De kosten van het gebruik van elektriciteit en telefoon in het gehuurde zijn voor rekening van huurder.  
b. De kosten van het gebruik van water van het gehuurde zijn, indien en voorzover dit gebruik zich beperkt tot een normaal huishoudelijk gebruik, eventueel nader gespecificeerd in de huurovereenkomst, in de huurprijs inbegrepen.
3. a. Bij verhuur van de tentoonstellingsruimte ten behoeve van beurzen, tentoonstellingen en andere niet permanente evenementen zal verhuur plaatsvinden met BTW, overeenkomstig het gestelde in het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 19 december 1995, nr. VB 95/4085.  
b. 1. Bij verhuur van andere ruimten dan die bedoeld in lid 3.a, zoals kantoren en opslagruimten anders dan ten behoeve van beurzen, tentoonstellingen en andere niet permanente evenementen, machtigt huurder de verhuurder mede namens huurder te opteren voor belaste verhuur van het onroerend goed ex artikel 11, lid 1, letter b ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968.  
2. Huurder en verhuurder verklaren uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat de huurder blijvend voldoet aan de criteria welke gesteld zijn of worden voor een belaste verhuur ex artikel 11, lid 1, letter b, sub 5, Wet op de omzetbelasting 1968. Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van MEDEDELING 45, besluit van 24 maart 1999, nr: VB99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van deze huurovereenkomst.  
3. Indien de belaste verhuur beëindigd wordt dan wel een verzoek tot belaste verhuur niet wordt ingewilligd omdat de huurder niet (meer) voldoet aan de gestelde criteria, wordt de overeengekomen huurprijs, exclusief BTW, zodanig verhoogd dat de verhuurder volledig gecompenseerd wordt voor de door hem verschuldigde omzetbelasting wegens herziening van de stichtings- en exploitatiekosten, voor het aan het gehuurde toerekenbare bedrag aan BTW dat niet langer voor verhuurder aftrekbaar is en voor iedere andere aantoonbare schade voor verhuurder die direct of indirect een gevolg is van de van BTW vrijgestelde verhuur in vergelijking met de situatie waarin belast met BTW zou zijn verhuurd.  
4. Wanneer zich een situatie als bedoeld onder lid 3.b.3 voordoet, zal verhuurder aan huurder berichten welke BTW-bedragen aan de fiscus moeten worden terugbetaald dan wel niet voor aftrek in aanmerking komen.  
5. Huurder is verplicht bij de aanvang van de huur alsmede na afloop van ieder boekjaar de verhuurder schriftelijk het percentage van het recht op aftrek van BTW dat de huurder in het betreffende jaar heeft genoten, te melden.  
6. Het vorenstaande geldt ook indien pas na het einde van de huurovereenkomst mocht blijken dat over een bepaalde periode geen omzetbelasting aan huurder in rekening mocht worden gebracht.
4. a. De huurprijs per jaar dient bij vooruitbetaling te worden voldaan in maximaal 12 gelijke termijnen, telkens voor of op de eerste van iedere kalendermaand, met dien verstande dat de huurprijs over de periode van de ingang der huur tot het einde van de lopende kalendermaand bij de ondertekening van de huurovereenkomst dient te worden voldaan.  
b. Verhuurder draagt zorg voor een aparte huurnota, die 7 dagen voor de datum van huurbetaling aan huurder wordt verzonden.  
c. Indien huurder binnen de in lid b. genoemde termijn tegen deze nota geen bezwaar maakt, zal het op de huurnota vermelde bedrag automatisch van huurders bankrekening worden afgeschreven, waartoe huurder verhuurder machtigt.  
d. Ingeval van enig dispuut met betrekking tot de automatische incasso als bedoeld in 4c heeft de huurder het recht om stornering te verzoeken binnen een periode van maximaal 30(dertig) dagen na incasso.
5. De voldoening moet plaatsvinden in wettig Nederlands betaalmiddel op een door verhuurder aan te wijzen bank- of girorekening, terwijl ieder beroep op korting, opschorting of compensatie met een vordering, die huurder meent op verhuurder te hebben of te zullen krijgen, uitgesloten is.

## HUURPRIJSVERHOGING

#### **Artikel 9.**

1. Verhuurder heeft het recht met ingang van het nieuwe kalenderjaar de basishuur per m<sup>2</sup> te herzien. Wanneer verhuurder van dat recht gebruik wenst te maken, zal hij het voornemen hiertoe uiterlijk 1 maand vóór invoering ter kennis brengen van huurder. De huurprijsverhoging vindt plaats op basis van het jaarprijs indexcijfer volgens de consumenten prijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de aangepaste huurprijs van kracht wordt, gedeeld door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van ingang van de geldende huurprijs.
2. De huurprijs wordt niet aangepast als de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende.
3. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

### **BESTEMMING GEHUURDE**

#### **Artikel 10.**

1. Huurder is verplicht het gehuurde uitsluitend te gebruiken voor de uitoefening van activiteiten, die een directe relatie hebben met de boomkwekerijsector, zulks ter beoordeling van Prologic Boskoop BV en vallend binnen het vigerende bestemmingsplan ITC.
2. Verhuurder is in ieder geval gerechtigd de huur met een opzegtermijn van 3 maanden te beëindigen, wanneer huurder activiteiten ontplooit, die geen betrekking hebben op het genoemde in lid 1.

### **VOORZIENINGEN IN HET GEHUURDE**

#### **Artikel 11.**

Voor het in de overeenkomst vastgelegde basishuurbedragen per m<sup>2</sup> staat huurder in de nabijheid van de gebruiksruimte minimaal ter beschikking:

- a. een vloer
- b. een afsluitbare toegang in standaarduitvoering van verhuurder
- c. een elektrische voeding van 220 en/of 380 volt, naar keuze van verhuurder

#### **Artikel 12.**

Verhuurder is gerechtigd om, indien vorstgevaar of andere bijzondere omstandigheden hem daartoe naar zijn mening aanleiding geven, de waterleiding in het gehuurde te controleren en wanneer noodzakelijk in overleg met huurder tijdelijk af te sluiten resp. buiten bedrijf te stellen, zonder dat huurder uit dien hoofde enige aanspraak op vergoeding door verhuurder van enige schadevergoeding, hoe dan ook genaamd, kan doen gelden, dan wel op vermindering van huur aanspraak kan maken.

### **VERPLICHTINGEN VERHUURDER**

#### **Artikel 13.**

1. Behoudens onvoorziene omstandigheden stelt verhuurder het gehuurde op de overeengekomen datum in goede staat van onderhoud aan huurder ter beschikking.
2. Verhuurder zal het gehuurde en de daarin aanwezige voorzieningen en installaties in goede staat van onderhoud houden. De voor rekening van verhuurder komende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden zijn beschreven in een apart overzicht dat als bijlage bij de huurovereenkomst is gevoegd en daarvan deel uitmaakt.
3. Verhuurder is gehouden op verlangen van huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van huurder zijn te vergen. Verhuurder voert de eventueel noodzakelijke werkzaamheden uit op basis van standaarduitvoering van het gehuurde.
4. Is verhuurder met het verhelpen van de gebreken als bedoeld in lid 3 in verzuim, dan is huurder gerechtigd de noodzakelijke reparatie(s) zelf te (laten) verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voorzover deze redelijk zijn, op verhuurder te verhalen, desgewenst door deze in mindering op de huurprijs te brengen. Alvorens huurder overgaat tot het verrichten van de noodzakelijke reparatie(s) informeert hij verhuurder per aangetekende brief, onder gespecificeerde opgave van de te verrichten werkzaamheden, de daarmee gepaard gaande kosten en van de overlast die de werkzaamheden voor omwonenden met zich (kunnen) brengen. Het is huurder niet toegestaan de kosten in mindering te brengen op, respectievelijk te verrekenen met de huurprijs.

5. De verplichting als bedoeld in lid 3 geldt niet ten aanzien van de reparaties tot het verrichten waarvan huurder verplicht is, ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is noch ten aanzien van gebreken waarvoor verhuurder zijn aansprakelijkheid bij aanvang van de huurovereenkomst heeft uitgesloten.
6. Behoudens uit hoofde van een verplichting op grond van de wet en/of eisen van redelijkheid en billijkheid, is verhuurder niet gehouden huurder te waarborgen tegen belemmeringen van feitelijke aard welke derden aan huurder toebrengen.

## **AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN EN VOORZIENINGEN DOOR VERHUURDER**

### **Artikel 14.**

1. Ingeval in/aan het gehuurde of in/aan het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt dringende werkzaamheden verricht dienen te worden (waaronder werkzaamheden op last van de overheid) of verhuurder krachtens artikel 5:56 BW werkzaamheden moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, is huurder gehouden de uitvoering van deze werkzaamheden te gedogen, zonder dat huurder aanspraak heeft op vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding. Verhuurder zal huurder tijdig informeren over de aard en inhoud van de werkzaamheden, de aanvangsdatum van de uitvoering en de duur van de werkzaamheden. Verhuurder draagt er zorg voor dat de overlast voor huurder als gevolg van de werkzaamheden zo veel mogelijk wordt beperkt. In dringende gevallen is verhuurder gerechtigd, zo nodig zonder voorafgaand overleg met huurder, het gehuurde te betreden.
2. Ook in geval verhuurder buiten het geval als bedoeld in lid 1 het gehuurde of het gebouw waartoe het gehuurde behoort, wenst te renoveren, zal huurder deze veranderingen en de daarmee gemoeide werkzaamheden gedogen, zonder dat huurder aanspraak heeft op vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding. Alvorens verhuurder tot uitvoering van de beoogde werkzaamheden overgaat, doet verhuurder huurder een schriftelijk en redelijk voorstel waarin de aard en inhoud van de werkzaamheden, de aanvangsdatum en de duur van de werkzaamheden zijn vermeld. Het voorstel vermeldt voorts de redenen waarom verhuurder de werkzaamheden wenst uit te voeren en de consequenties die de veranderingen zullen hebben voor de huurprijs en/of de servicekosten. Indien de renovatie tien of meer bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen betreft, wordt het voorstel in elk geval vermoed redelijk te zijn, indien ten minste 70% van de huurder met het voorstel heeft ingestemd.
3. Indien huurder niet instemt met het voorstel als bedoeld in lid 2, kan hij binnen acht weken na schriftelijke kennisgeving van verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel, bij gebreke waarvan huurder aan het voorstel van verhuurder is gebonden en hij de daaruit voortvloeiende werkzaamheden zal moeten gedogen.
4. De instemming van huurder met een voorstel van verhuurder als bedoeld in lid 2 betekent niet dat verhuurder gehouden is de in het voorstel genoemde werkzaamheden uit te (doen) voeren.

## **VERPLICHTINGEN HUURDER**

### **Artikel 15.**

1. Huurder zal de in (de huurovereenkomst) artikel 4 lid 2 omschreven huurprijs en het in artikel 4 lid 5 omschreven voorschot op de servicekosten op de overeengekomen wijze en tijdstippen voldoen.
2. Huurder is gehouden zich als een goed huurder te gedragen.
3. Huurder is verplicht het gehuurde te gebruiken waartoe het gehuurde naar zijn aard bestemd is.
4. Gedurende de duur van de huurovereenkomst dient huurder het gehuurde daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken. Huurder dient het gehuurde te voorzien en voorzien te houden van voldoende inrichting en inventaris.
5. Huurder dient in bezit te zijn van de voor de uitoefening van zijn bedrijf vereiste vergunning(en) en ontheffing(en), welke niet vallen onder de collectieve vergunningen en/of ontheffingen. Het niet (meer) bezitten of (kunnen) verkrijgen van deze vergunning(en) en ontheffing(en) is geen grond voor ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van het weigeren of intrekken van dan wel het verbinden van voorwaarden aan de benodigde vergunning(en) of ontheffing(en).
6. Huurder is jegens verhuurder, op gelijke wijze als voor eigen gedragingen, aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarin bevinden.
7. Indien en voorzover als gevolg van nalatigheid, onachtzaamheid of onjuist gebruik door huurder of derden die met zijn toestemming gebruik van het gehuurde maken of zich in het gehuurde bevinden, werkzaamheden in of aan het gehuurde noodzakelijk zijn, zijn alle kosten die verband houden met deze werkzaamheden voor rekening van huurder, ongeacht de aard en omvang van de

- werkzaamheden.
8. Huurder dient te zijn aangesloten op de reguliere energiebronnen. Het is huurder niet toegestaan gebruik te maken van alternatieve energiebronnen.
  9. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te (doen) gebruiken ten behoeve van de exploitatie van een hennepkwekerij.
  10. Het is huurder niet toegestaan het dak, de voor technische installaties bedoelde ruimten te betreden.
  11. a. Het is huurder verboden, behoudens met schriftelijke toestemming van verhuurder:
    - in het gehuurde brandbare, giftige, explosieve of milieuschadelijke gassen, materialen of vloeistoffen op te slaan, te gebruiken dan wel middels rioolafvoer of de vuilverwerkingdienst van verhuurder af te voeren
    - het gehuurde te verwarmen, anders dan met de door verhuurder verstrekte middelen
    - in het gehuurde machines, waaronder waterverbruikende apparatuur met een groter gemiddeld watergebruik dan 500 liter in 24 uur te hebben, met uitzondering van schrijf-, tel-, reken- en boekhoudmachines dan wel andere voor eigen gebruik ter verwerking en verpakking van siergewassen werkzame machines
    - in het gehuurde siergewassen met insecticide, verf of andere kleurmiddelen te behandelen
    - in het gehuurde werkzaamheden te verrichten of laten verrichten met behulp van open vuur, las- of snijbrandapparatuur
    - overlast waaronder die van stank, geluid, thermische vervuiling of hinder bij gebruikers van nabij gelegen ruimten te veroorzaken
    - wijzigingen c.q. voorzieningen in of aan het gehuurde aan te brengen (zoals bijv. elektro-, klimaat-, gas-, water- en riooltechnische installaties, rookmeld- en brandblusapparatuur van verhuurder)
    - in of op het gehuurde een "inrichting" te vestigen als bedoeld in de Hinderwet.
  - b. Verhuurder is te allen tijde gerechtigd, indien hij deze te zijner uitsluitende beoordeling in het belang van Prologic Boskoop BV of het betrokken gebouw nuttig en nodig oordeelt, een dergelijke toestemming in te trekken c.q. de voorwaarden te wijzigen. In ieder geval zal de toestemming vervallen indien een en ander niet voldoet aan de voorwaarden van instanties, waaronder o.a. die van de Gemeentelijke Dienst Bouw- en Woningtoezicht, het Nederlandse Normalisatie Instituut, KPN, Openbare Nutsbedrijven en Arbeidsinspectie.
  - c. Hetgeen huurder in strijd met voorgaande bepaling verricht, kan door verhuurder op kosten van huurder te niet worden gedaan.
  12. Huurder is gehouden:
    - bij vorst/sneeuwval maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de gebruiksruimte en de zich daar in bevindende beregeningsinstallatie en eigendommen van derden, in het bijzonder zal hij bij vorst maatregelen moeten nemen ter voorkoming van bevriezing van leidingen en lozingen,
    - alle sloten in en aan het gehuurde te laten uitvoeren naar vorm en type door verhuurder vastgesteld, zulks om verhuurder in geval van calamiteiten en in gevallen als bedoeld in artikel 13 in de gelegenheid te stellen zich direct toegang te verschaffen tot het gehuurde, dan wel tot de daarin geplaatste koelcellen, kantoren e.d.
    - alle bij hem in gebruik zijnde elektrische apparatuur storingvrij te doen functioneren
    - aan het schoonhouden van de door hem gehuurde ruimte(n). Indien het schoonhouden van deze ruimte(n) niet ten genoegen van verhuurder geschiedt en huurder na herhaalde waarschuwing van verhuurder hiermede in gebreke blijft, heeft verhuurder het recht bedoelde ruimte(n) voor rekening van huurder te doen schoonmaken,
    - aan het op eigen kosten afvoeren van afval.
  13. Op verzoek van verhuurder zal huurder de door of namens verhuurder aangewezen personen in de gelegenheid stellen het gehuurde te bezichtigen in verband met de controle op en de reparatie van gebreken. Verhuurder zal met huurder tijdig in overleg treden over de datum en het tijdstip waarop de door of namens verhuurder aangewezen personen het gehuurde zullen bezichtigen respectievelijk de geconstateerde gebreken zullen verhelpen.
  14. Bij splitsing in appartementsrechten van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is huurder gehouden de voorschriften omtrent gebruik uit de splitsingsakte en het splitsingsreglement na te leven. Indien een voorschrift tot stand komt dat strijdig is met (een regeling uit) de huurovereenkomst, prevaleert het betreffende voorschrift boven de huurovereenkomst en is huurder jegens verhuurder gehouden tot naleving van het voorschrift.
  15. Huurder is gehouden bezichtiging van het gehuurde te dulden, indien verhuurder voornemens is het gehuurde te verhuren tegen het einde van de met huurder gesloten huurovereenkomst of te verkopen. Verhuurder informeert huurder tijdig over het voorgenomen tijdstip van bezichtiging. De bezichtiging zal plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur. Op schriftelijk verzoek van verhuurder is huurder gehouden de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden aan of bij het

gehuurde te dulden.

16. Huurder zal mededelingen (waaronder klachten) schriftelijk indienden bij verhuurder of de door verhuurder aangestelde beheerder. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de mededeling zo spoedig mogelijk schriftelijk aan verhuurder zal bevestigen.

## **AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN EN VOORZIENINGEN DOOR HUURDER**

### **Artikel 16**

1. Huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde behoeft huurder te allen tijde voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Indien verhuurder zijn toestemming onthoudt, kan huurder vorderen dat de rechter hem zal machtigen tot het aanbrengen van de beoogde verandering(en).
2. a. Indien huurder veranderingen aanbrengt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, resp. zonder de machtiging van de rechter, is hij gehouden de veranderingen op eerste verzoek van verhuurder ongedaan te maken, bij gebreke waarvan huurder een nader te bepalen direct opeisbare boete verbeurt. voor elke dag dat de overtreding voortduurt. Hetzelfde geldt ingeval huurder veranderingen aanbrengt zonder de daaraan door verhuurder gestelde voorwaarden in acht te nemen. De uit het aanbrengen respectievelijk het verwijderen van deze veranderingen voortvloeiende schade aan het gehuurde en kosten komen voor rekening en risico van huurder.  
b. Verhuurder zal bij zijn toestemming aangeven of huurder de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan dient te maken. Indien dit het geval is, is huurder gehouden bij het einde van de huurovereenkomst voor ongedaan making zorg te dragen en dient huurder het gehuurde in een toestand te brengen die bij het einde van de huurovereenkomst redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke toestand kan worden geacht.  
c. Een door verhuurder gegeven toestemming geldt eerst na schriftelijke bevestiging, is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.
3. Voor veranderingen en toevoegingen die aan het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan (kunnen) worden gemaakt, is verhuurder geen vergoeding aan huurder verschuldigd.
4. Huurder dient voor eigen rekening alle reparaties en al het (groot) onderhoud te verrichten die verband houden met de door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde. Voor gebreken aan de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen noch voor de daaruit voortvloeiende schade is verhuurder aansprakelijk.
5. Indien huurder nalaat de voor zijn rekening komende werkzaamheden te (doen) verrichten of indien de betreffende werkzaamheden op onkundige of ondeugdelijke wijze zijn uitgevoerd, is verhuurder gerechtigd om deze werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te (doen) verrichten, nadat huurder door verhuurder schriftelijk in de gelegenheid is gesteld om de betreffende werkzaamheden alsnog zelf te verrichten binnen een redelijke termijn. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond, zonder voorafgaande schriftelijke aanmaning, en voor rekening van huurder te (doen) verrichten.

## **SCHADE EN AANSPRAKELIJKHEID**

### **Artikel 17.**

1. Indien huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of derden hem in zijn genot storen



respectievelijk enig recht op het gehuurde beweren, is huurder gehouden daarvan terstond schriftelijk mededeling aan verhuurder te doen, bij gebreke waarvan huurder de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder zal vergoeden.

2. Huurder is gehouden adequate maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, waaronder maatregelen ter voorkoming van bevriezing van de (centrale) verwarmingsinstallatie, de warmwatertapinstallatie en de waterleiding, bij gebreke waarvan huurder de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder zal vergoeden.
3. Huurder is verplicht de verhuurder bij dreigende zichtbare schade in of aan het gehuurde terstond hiervan in kennis te stellen, bij gebreke waarvan elke aansprakelijkheid van verhuurder vervalst.
4. Verhuurder is contractueel ten opzichte van huurder, diens personeel of bezoekers slechts aansprakelijk voor schade die het rechtstreeks gevolg is van opzet of van grove nalatigheid van verhuurder.
5. Verhuurder is niet aansprakelijk voor indirecte schade (waaronder bijv. gedeerde inkomsten).
6. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van storing of onderbreking in de levering van water en energie, waaronder verwarming/koeling en het interne data / telecommunicatienet en evenmin voor schade, direct of indirect voortvloeiend uit voormelde installaties of enig gebruik daarvan, als wel de kwaliteit van het geleverde. Tenzij er sprake is van opzet, grove schuld of nalatigheid.
7. Huurder is aansprakelijk voor alle geldboetes, schadevergoedingen en/of extra heffingen, die verhuurder verschuldigd zou worden ten gevolge van handelingen van huurder in strijd met het recht en/of deze overeenkomst.
8. Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst en/of de wet. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade en schade aan de buitenkant van het gehuurde.

## **VERZEKERING**

### **Artikel 18.**

1. Huurder dient een WA-verzekering bij aanvang van de huurovereenkomst af te sluiten en zich conform deze verzekering verzekerd te houden.
2. Door verhuurder zijn de standaard voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 tegen brand verzekerd.
3. Huurder dient zelf voor de verzekering van andere dan de in Artikel 11 genoemde voorzieningen zorg te dragen. Huurder dient eveneens zelf zijn eigendommen, zoals computers, kantoorunits, etc. alsmede zijn bedrijfsrisico te verzekeren (bijv. tegen diefstal en brand).

## **WANPRESTATIE EN ONMIDDELLIJKE BEËINDIGING**

### **Artikel 19.**

1. Bij niet-prompte voldoening van huurpenningen op de vervaldagen, bij overtreding, niet nakoming of niet-behoorlijke nakoming van één of meer der voor huurder uit de overeenkomst of de wet voortvloeiende verplichtingen, bij faillissement van of aanvraag om surséance van betaling door huurder, alsmede bij een door huurder geheel of grotendeels staken het gebruik van het huurproject, zal verhuurder gerechtigd zijn de huurovereenkomst te ontbinden door een daartoe strekkende verklaring aan huurder bij aangetekende brief of deurwaardersexploot of – naar keuze van verhuurder – te doen ontbinden door de rechter op zijn vordering, in welk geval, alsmede wanneer verhuurder in plaats van ontbinding de nakoming der huurovereenkomst wenst, huurder verplicht zal zijn tot schadevergoeding. Huurder zal in verzuim zijn door het enkele verloop van de bepaalde termijn of het enkele feit van de overtreding, niet-nakoming of niet behoorlijke nakoming. In elk van deze gevallen zal verhuurder aan huurder ook in rekening mogen brengen zijn buitengerechtigde kosten. Verder zal huurder in geval van een procedure tussen partijen in verband met deze huurovereenkomst, indien hij daarbij geheel of in hoofdzaak in het ongelijk wordt gesteld, alle door verhuurder gemaakte proceskosten dienen te betalen, ook voor zover een proceskostenveroordeling volgens de daarbij gebruikelijke tarieven overtreffende.
2. Verhuurder behoudt het recht op vergoeding van de, als gevolg van de wanprestatie en/of het eindigen der overeenkomst als in lid 1. bedoeld, als dan geleden schade.
3. Indien huurder enige geldelijke verplichting uit de huurovereenkomst of uit deze Algemene Bepalingen niet tijdig nakomt, zal verhuurder gerechtigd zijn rente, gelijk aan de wettelijke rente, alsmede buitengerechtigde incassokosten, tenminste 15%, over het achterstallige bedrag in rekening te brengen, alsmede in het geval van een procedure met betrekking daartoe alle door hem gemaakte proceskosten, ook voor zover een proceskostenveroordeling volgens de daarbij gebruikelijke tarieven overtreffende.
4. Indien een der partijen niet tijdig aan enige verplichting uit de huurovereenkomst voldoet, uitgezonderd de betalingsverplichting van huurder, zal de schuldeisende partij de schuldenaar bij

schriftelijke aanmaning in gebreke stellen en de schuldenaar bij die gelegenheid een redelijke termijn gunnen om zijn verplichtingen alsnog na te komen. Een ingebrekestelling en nadere termijnstelling is niet vereist, indien de schuldeiser uit een mededeling van de schuldenaar moet of kan afleiden dat de schuldenaar in de nakoming van de verbintenis zal tekortschieten. Blijft nakoming binnen de overeengekomen dan wel binnen de nader gestelde termijn uit, dan is de schuldeiser, onverminderd diens overige rechten ingevolge de wet en deze overeenkomst, gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen.

5. De overeenkomst van huur en verhuur eindigt eveneens, zonder dat enige opzegging zal zijn vereist, met ingang van de zestigste dag ná die, waarop verhuurder zal zijn ontbonden, dan wel het gehuurde aan een derde, anders dan dochterondernemingen, zal hebben vervreemd. Verhuurder zal in dat geval niet meer verschuldigd zijn dan teruggave van eventueel reeds betaalde huur over een ná de ontbinding vallende huurperiode.

## **OPLEVERING**

### **Artikel 20.**

1. a. Tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst of het gebruik inspecteren partijen het gehuurde gezamenlijk. Partijen leggen hun bevindingen vast in een inspectierapport, dat door of namens hen voor akkoord wordt ondertekend. Zowel verhuurder als huurder ontvangt een ondertekend exemplaar. In het inspectierapport wordt tevens vastgelegd welke werkzaamheden voor rekening van huurder moeten worden uitgevoerd en binnen welke termijn. Uitgangspunt is dat de werkzaamheden vóór het einde van de huurovereenkomst door huurder zijn verricht, tenzij partijen anders overeenkomen.  
b. Indien huurder weigert medewerking te verlenen aan de totstandkoming van het inspectierapport is verhuurder gerechtigd zelf een inspectierapport op te maken dat, behoudens tegenbewijs, als juist heeft te gelden.  
c. Indien huurder, ondanks schriftelijke aanmaning door verhuurder, geen medewerking aan de inspectie verleent en/of weigert de voor zijn rekening komende werkzaamheden uit te voeren, is verhuurder gerechtigd deze werkzaamheden voor rekening van huurder uit te voeren. Huurder is voor de duur van de werkzaamheden een vergoeding verschuldigd die overeenkomt met de laatst geldende huurprijs.
2. a. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde tijdig met al de zijnen en al het zijne te ontruimen, het in goede staat en behoorlijk schoongemaakt ter beschikking van verhuurder te stellen, alsmede de verhuurder de originele sleutels ter hand te stellen.  
b. Bij gebreke hiervan heeft verhuurder, zonder dat een nadere ingebrekestelling vereist is, het recht zich op kosten van huurder de toegang tot het verhuurde te verschaffen, het gehuurde te doen ontruimen en schoon te maken, onverminderd haar recht op verdere schadevergoeding, waaronder de kosten voor nieuwe sloten en sleutels. Waartoe huurder verhuurder onherroepelijk heeft gemachtigd.
3. a. Door of op verzoek van huurder aangebrachte wijzigingen c.q. voorzieningen in of aan het gehuurde dienen, behoudens anders luidende schriftelijke toestemming van verhuurder, bij ontruiming door huurder te worden verwijderd, waarbij het gehuurde in de oorspronkelijke en goede staat moet worden hersteld, zulks ter goedkeuring van Prologic Boskoop BV. Dit geldt eveneens voor de met toestemming van verhuurder, bij aanvang van de huurovereenkomst van de vertrekkende huurder overgenomen voorzieningen.  
b. Bij gebreke hiervan heeft verhuurder, zonder dat een nadere ingebrekestelling vereist is, het recht, naar haar vrije keuze, over deze voorzieningen c.q. wijzigingen zonder tot enige vergoeding gehouden te zijn, als eigenaar te beschikken dan wel e.e.a. op kosten van huurder te doen verwijderen en in oorspronkelijke staat te herstellen.  
c. De na de oplevering respectievelijk de ontruiming van het gehuurde in het gehuurde achtergebleven zaken gelden als door huurder afgestaan. Verhuurder is gerechtigd deze zaken op kosten van huurder te verwijderen, tenzij het verhuurder bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. Verhuurder is niet gehouden achtergebleven zaken voor huurder in bewaring te nemen.

## **NEDERLANDS RECHT**

### **Artikel 21.**

Alle met Prologic Boskoop bv aangegane overeenkomsten worden beheerst door Nederlands Recht waarop deze algemene bepalingen als aanvulling, en voor zover bepalingen van dwingend karakter zich daar niet tegen verzetten, als afwijking gelden.

## **BANKGARANTIE**

**Artikel 22.**

1. Huurder geeft aan verhuurder vóór of bij ondertekening van de huurovereenkomst een bankgarantie af. De bankgarantie strekt tot zekerheid voor de juiste en tijdige nakoming van de contractuele en wettelijke verplichtingen van huurder.
2. Indien huurder tijdens de looptijd van de huurovereenkomst in een contractuele of wettelijke verplichting tekortschiet en uit dien hoofde een vordering op hem ontstaat, is verhuurder gerechtigd de bankgarantie aan te spreken voor dit bedrag.
3. De bankgarantie strekt tevens tot zekerheid voor bij het einde van de huurovereenkomst nog bestaande verplichtingen van huurder.
4. Ingeval de bankgarantie tijdens de looptijd van de huurovereenkomst wordt aangesproken, is huurder gehouden om op eerste verzoek van verhuurder zorg te dragen voor een nieuwe bankgarantie als bedoeld in lid 1.
5. De bankgarantie geldt tevens voor eventuele verlenging van de huurovereenkomst en dient geldig te blijven tot 6 maanden na de datum waarop de huurovereenkomst is geëindigd en het gehuurde conform het in de huurovereenkomst bepaalde leeg en ontruimd aan verhuurder ter beschikking is gesteld. De bankgarantie geldt tevens voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

**PERSOONSREGISTRATIE****Artikel 23.**

Verhuurder is bevoegd de persoonsgegevens van huurder, indien en voorzover huurder een natuurlijk persoon is, in een persoonsregistratie op te (doen) nemen.

**BEHEERDER****Artikel 24.**

1. Indien door verhuurder een beheerder is aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden in eerste instantie tot de beheerder wenden.
2. Huurder zal de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van de beheerder betreffende het gebruik van het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt opvolgen en in acht nemen.

**ONDERHOUDS- EN REPARATIEVERPLICHTINGEN  
VOOR REKENING VAN VERHUURDER**

1. Voor rekening van verhuurder zal zijn het **groot onderhoud** aan de volgende standaard voorzieningen:
  - de vloer
  - het dak
  - de wanden/hekken, met inbegrip van de standaard rolluiken
  - de centrale verwarmingsinstallatie in de gebruiksruidten en kas
  - de standaard aangebrachte ventilatiekappen in het dak
  - de hoofschakel en verdeelinrichting
  - de kolken, tappunten en aan- en afvoerleidingen
  - de kabelgoten
  - onderhoud en periodieke controle van verwarmings- en luchtbehandelingsinstallatie
  - onderhoud en periodieke controle van hydrofoorinstallatie
  - onderhoud en periodieke controle van brandmelder-, gebouwbewakings-, storingsmelder- en noodverlichtingsinstallatie
  - onderhoud algemene beplanting en bermen
2. Verhuurder draagt zorg voor de vervanging van de zgn. TL-buizen en de daarbij behorende starters, die zijn aangebracht aan of in het plafond van de niet afsluitbare ruidten. Het door verhuurder periodiek vervangen zal plaatsvinden met inachtneming van de hiervoor geldende ervaringscijfers voor wat betreft de branduren, hetgeen ter uitsluitende beoordeling van verhuurder is. Bij tussentijdse uitval van verlichtingsbuizen zal verhuurder vervangende buizen of starters plaatsen.
3. Verhuurder draagt zorg voor:
  - de opvang van het hemelwater van de daken van het Plantariumgebouw t.b.v. de beregeningsinstallatie