



INDEPLAATSSTELLINGSALLONGE

Behorende bij de huurovereenkomst en de daarbij behorende
Akte van indeplaatsstelling per 01.05.2013
Akte van indeplaatsstelling per 01.02.2016
Akte van indeplaatsstelling per 01.09.2019

gesloten tussen

 (als rechtsopvolger van )

en

 (als rechtsopvolger van )

inzake de bedrijfsruimte gelegen
 Zoetermeer

Voor meer informatie over deze indeplaatsstellingsallonge kunt u contact opnemen met:



Contactpersoon	:	
Telefoonnummer	:	
E-mailadres	:	
Referentienummer	:	

INDEPLAATSSTELLINGSALLONGE

Behorende bij de huurovereenkomst en de daarbij behorende Akte van de indeplaatsstelling d.d. 01.05.2013, Akte van Indeplaatsstelling d.d. 01.02.2016 en de Akte van indeplaatsstelling d.d. 01.09.2019 gesloten tussen [redacted] en [redacted] (als rechtsopvolger van [redacted] inzake de onroerende zaak staande en gelegen aan [redacted] Zoetermeer

Ondergetekenden:

[redacted], gevestigd te [redacted] aan de [redacted] [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted] en te dezen vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde [redacted]

hierna te noemen "verhuurder",

en

[redacted], geboren op [redacted] wonende te [redacted] aan de [redacted] [redacted] en zich legitimerend met zijn rijbewijs/paspoort/identiteitskaart (doorhalen wat niet van toepassing is) nr. (svp invullen)

hierna te noemen "oud-huurder",

en

[redacted], geboren op [redacted] en zich legitimerend met zijn rijbewijs/paspoort/identiteitskaart (doorhalen wat niet van toepassing is) nr. (svp invullen)

en

[redacted] geboren op [redacted] en zich legitimerend met zijn rijbewijs/paspoort/identiteitskaart (doorhalen wat niet van toepassing is) nr. (svp invullen) beide wonende te [redacted] aan de [redacted], ieder voor zich handelend in privé en in hun hoedanigheid van onbeperkt bevoegd vennoot van [redacted] ingeschreven in het handelsregister onder nummer [redacted], omzetbelastingnummer [redacted] (svp invullen!)

hierna te noemen "nieuwe-huurder";

en

paraaf oud-huurder(s)

[redacted] te Zoetermeer
paraaf nieuwe-huurder(s)

paraaf verhuurder

[redacted] J

[redacted] J gevestigd aan de [redacted] J ingeschreven in het handelsregister onder nummer [redacted] J rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted] J en zich legitimerend met zijn rijbewijs/paspoort/identiteitskaart (doorhalen wat niet van toepassing is) nr. (svp invullen)

Hierna te noemen "mede-ondergetekende".

Het volgende in aanmerking nemende:

- **oud-huurder** als huuropvolger in het kader van een huuroverdracht door [redacted] J J sinds **01 september 2019** van **verhuurder** heeft gehuurd de bedrijfsruimte bekend als [redacted] J e **Zoetermeer**, ter grootte van ca. **161 m²** b.v.o., kadastraal bekend: Gemeente **Zoetermeer**, [redacted] J nummer [redacted] J (gedeeltelijk), hierna verder te noemen "het gehuurde", zoals blijkt uit een onderhandse akte; [redacted] J
- de in de voormelde akte vervatte huurovereenkomst, hierna verder te noemen "de huurovereenkomst" en de daarbij behorende akten van indeplaatsstelling waarvan **nieuwe-huurder** een kopie-exemplaar heeft ontvangen, is aan partijen genoegzaam bekend, zodat hiernaar kortheidshalve wordt verwezen;
- **oud-huurder** aan **nieuwe-huurder** wenst over te dragen alle aanspraken, rechten en verplichtingen welke voor **oud-huurder** voortvloeien uit de huurovereenkomst;
- **verhuurder** te kennen heeft gegeven akkoord te kunnen gaan met voornoemde overdracht door **oud-huurder** aan **nieuwe-huurder**, onder de hierna gestelde cumulatieve voorwaarden;
- **oud-huurder** en **nieuwe-huurder** te kennen hebben gegeven de hiervoor bedoelde voorwaarden te accepteren.

Verklaren partijen te zijn overeengekomen:

1. **Oud-huurder** draagt bij dezen over aan **nieuwe-huurder**, welke laatstgenoemde verklaart van eerstgenoemde te aanvaarden alle aanspraken, rechten en verplichtingen welke voor **oud-huurder** voortvloeien uit de huurovereenkomst.
2. De overdracht als bedoeld in artikel 1 wordt door partijen geacht te zijn geschied per **01 januari 2021**, zodat met ingang van die datum **nieuwe-huurder** als huurder van het gehuurde in de plaats zal zijn getreden van **oud-huurder**. **Nieuwe-huurder** zal derhalve per **01 januari 2021** jegens **verhuurder** alle aanspraken en rechten uit de huurovereenkomst kunnen doen gelden, waartegenover **nieuwe-huurder** verklaart alle verplichtingen daaruit voortvloeiende jegens **verhuurder** onverminderd en ongewijzigd stipt en getrouw te zullen nakomen.

paraaf oud-huurder(s)

[redacted] J te Zoetermeer
paraaf nieuwe-huurder(s)

paraaf verhuurder

Voor zover deze verplichtingen betrekking hebben op hetgeen **verhuurder** krachtens het bepaalde in artikel 5 van de huurovereenkomst gerechtigd is aan huurder door te berekenen over het ten tijde van de overdracht lopende servicekostenjaar, verbindt **nieuwe-huurder** zich jegens **verhuurder** tot betaling van al hetgeen deze hem na het tijdstip van overdracht ter zake zal factureren, onverschillig of enig gedeelte van de gefactureerde kosten betrekking zou (kunnen) hebben op het ten tijde van de overdracht verstreken gedeelte van het servicekostenjaar.

3. ~~Met ingang van [...] wordt het bedrag van de in artikel 6 van de huurovereenkomst opgenomen bankgarantie gewijzigd naar € [...] (zegge: [...] euro). Nieuwe-huurder zal de door hem te stellen bankgarantie uiterlijk op [...] in handen van verhuurder of de door haar aangewezen beheerder stellen. Nieuwe-huurder verklaart door ondertekening van deze indeplaatsstellingsallonge dat haar garantstelling van kracht blijft tot 6 maanden na beëindiging van de huurovereenkomst en deze daadwerkelijk is beëindigd, ook in geval van afsplitsing, verkoop e.d.~~

Oud-huurder is akkoord dat de door oud-huurder gestorte waarborgsom wordt gezien als gestorte waarborgsom door **nieuwe-huurder**.

4. Uiterlijk op **31 december 2020** zal **oud-huurder** aan alle verplichtingen voor hem voortvloeiende uit de huurovereenkomst hebben voldaan. ~~Mocht oud-huurder op de dag der overdracht nog enig bedrag aan verhuurder verschuldigd zijn, dan zal verrekening met de bij aanvang van de huurovereenkomst gestelde bankgarantie geschieden om al het door hem verschuldigde aan verhuurder te voldoen, onverminderd de gehoudenheid van oud-huurder om al het door hem verschuldigde aan verhuurder te voldoen.~~

~~Indien oud-huurder op **30 juni 2020** aan alle verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst heeft voldaan, zal de afgegeven bankgarantie door verhuurder of haar vertegenwoordiger worden geretourneerd, onder de voorwaarde dat nieuwe-huurder aan zijn verplichting tot het verstrekken van een bankgarantie als genoemd in artikel 3 van deze allonge heeft voldaan.~~

5. De hierboven in artikel 4 gestelde voorwaarden gelden nadrukkelijk als opschortende voorwaarden voor het tot stand komen van deze indeplaatsstellingsallonge.
6. **Verhuurder** en **nieuwe-huurder** verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.
Nieuwe-huurder verklaart door ondertekening van deze indeplaatsstellingsallonge, 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. **Nieuwe-huurder** verklaart hierbij dat zijn boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.
7. Voor de in de huurovereenkomst genoemde jaarlijkse huurprijsaanpassing op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) geldt de volgende reeks: "Alle Huishoudens (2015=100)", dan wel het op moment van indexering meest recente basisjaar.

paraaf oud-huurder(s)

 te Zoetermeer
paraaf nieuwe-huurder(s)

paraaf verhuurder

- [REDACTED] J
8. De medeondergetekende staat bij wijze van zelfstandige verbintenis tegenover verhuurder (en aar rechtsopvolger(s) onherroepelijk en cnvoorwaardelijk garant voor een juiste nakoming van alle verplichtingen van nieuwe huurder uit hoofde van deze overeenkomst, of een eventuele verlenging daarvan (ten laste van huurder komende schadevergoedingen daaronder begrepen).

De medeondertekende verplicht zich voorts om als eigen schuld aan verhuurder te zullen vergoeden alle schade (waaronder gedeerde huurtermijnen), door verhuurder te lijden, doordat de huurovereenkomst in geval van faillissement, of aan huurder verleende surséance van betaling, ingevolge de opzegging door curator cf door huurder en de bewindvoerder, tussentijds zal worden beëindigd. Deze medeondergetekende verbindt zich op eerste schriftelijk verzoek van verhuurder (of diens rechtsopvolger(s)), zonder opgaaf van redenen te verlangen of nader bewijs te vragen, aan verhuurder te zullen voldoen al hetgeen verhuurder volgens diens schriftelijke verklaring uit hoofde van deze garantie van de medeondergetekende vordert, met inachtneming van hetgeen in dit artikel bepaalde.

9. **Nieuwe-huurder** kiest bij voortduring domicilie in het gehuurde.

10. Het gehuurde maakt deel uit van een winkelcentrum dat een belangrijk deel van zijn kracht moet ontleen aan het feit dat er verschillende branches op verschillende niveaus aanwezig zijn. Hieromtrent bevestigen **verhuurder** en **nieuwe-huurder** over en weer nogmaals dat de in artikel 1.3 van de huurovereenkomst genoemde bestemming en assortiments-/exploitatieomschrijving een wezenlijk onderdeel van de overeenkomst inhoudt dat door **nieuwe-huurder** nauwgezet in acht moet worden genomen en gehouden. Gehele of gedeeltelijke wijziging of aanvulling van de bestemming/exploitatie of het niveau van het assortiment, zoals **verhuurder** en **oud-huurder** bij aanvang van de huurovereenkomst voor ogen stonden, is niet toegestaan behalve indien **verhuurder** daarvoor van tevoren schriftelijke toestemming heeft verleend. **Verhuurder** kan hier alsdan nadere voorwaarden aan verbinden.

10. **Oud-huurder** is voorts terzake van de onderhavige "indeplaatsstellingsallonge" aan [REDACTED] J een vergoeding ter grootte van [REDACTED] C vermeerderd met omzetbelasting verschuldigd. **Per separate post/mail ontvangt oud-huurder de betreffende factuur. Betaling van de factuur dient binnen 10 dagen na dagtekening van de factuur plaats te vinden.**

11. De instemming van **verhuurder** als genoemd in de considerans van deze indeplaatsstellingsallonge blijkt enkel uit medeondertekening van deze indeplaatsstellingsallonge.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**.

paraaf oud-huurder(s)

[REDACTED] J te Zoetermeer
paraaf nieuwe-huurder(s)

paraaf verhuurder



Plaats, Utrecht Datum, [redacted] J	Plaats, Zoetermeer Datum,
Verhuurder [redacted] (handtekening)	oud-huurder [redacted] (handtekening)
[redacted]	Plaats, Zoetermeer Datum,
	nieuwe-huurder [redacted] J namens deze, [redacted] J
[redacted]	[redacted] J

Bijlagen:

- Huurovereenkomst;
- Uittreksel KvK **nieuwe-huurder**;
- Uittreksel KvK **mede-ondergetekende**.

paraaf oud-huurder(s)

[redacted] J
paraaf nieuwe-huurder(s)

paraaf verhuurder



HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld. Verwijzing naar dit model is 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'.

Ondergetekenden

[redacted] J
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noordwest-Holland onder nummer [redacted] J ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur [redacted] J

hierna te noemen 'verhuurder',

en

[redacted] J
hierna te noemen 'huurder'

zijn overeengekomen:

Het gehuurde, bestemming, gebruik

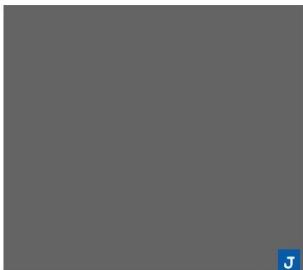
- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de winkelruimte gelegen in het [redacted] J te Zoetermeer, hierna 'het gehuurde' genoemd, thans plaatselijk bekend als [redacted] J te Zoetermeer, bestaande uit circa 85 m² BVO op de begane grond (kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie [redacted] J) welke winkelruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde indicatieve tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering waarin een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld door partijen geparafeerde foto's.

- 
- 1.2 Het gehuurde wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 8 of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.
- 1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als bakkerij in de ruimste zin des woords.
- 1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.
- 1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de constructieve vloer(en) van het gehuurde bedraagt 250 kg/m².

Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit:
- a. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 73/2003, 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.
 - b. De bepalingen van de splitsingsakten, het bijbehorende reglement van splitsing van eigendom en het eventuele vastgestelde huishoudelijk reglement, voor zover deze bepalingen van toepassing zijn en indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex dat in appartementsrechten is gesplitst.
- 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 (vijf) jaar, ingaande op 1 juni 2006 en lopende tot en met 31 mei 2011.
- 3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar, derhalve tot en met 31 mei 2016. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende huurperioden van telkens vijf jaar.
- 
- 

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging door huurder tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzeggingstermijn 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

zegge:

4.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

4.3 Huurder en verhuurder maken wel 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 1 januari en met 31 december.

4.5 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 juni, voor het eerst met ingang van 1 juni 2007 aangepast overeenkomstig 9.1 algemene bepalingen en met inachtneming van 9.2 tot en met 9.6 algemene bepalingen, met dien verstande dat telkens het laatstelijk door het CBS vastgestelde basisjaar uitgangspunt is voor de berekening alsmede de jaarcijfers in plaats van de maandcijfers.

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

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- de promotiebijdrage

4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en zal de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bepaald worden op basis van de stichtingskosten en de resterende periode van de huurovereenkomst indien deze huurovereenkomst een periode van minder dan tien jaar beslaat. Na de eerste periode van tien jaar zal de vergoeding worden gebaseerd op de niet door verhuurder te verrekenen omzetbelasting die met de instandhouding van het gehuurde verband houden.

- 4.8 Per betaalperiode van één maand bedraagt
- de huurprijs
 - het voorschot op de vergoeding door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten
 - promotiebijdrage winkeliersvereniging

totaal

zegge:

te vermeerderen met de omzetbelasting, of wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in artikel 19.3.a algemene bepalingen.

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaalperiode betrekking op periode 1 juni 2006 t/m 30 juni 2006 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag Dit bedrag is inclusief omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen voor of op 1 juni 2006.

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, door middel van automatische incasso door verhuurder.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.



Leveringen en diensten

5.1 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

- glasverzekering;
- schoonmaak puien, waaronder graffiti;
- divers klein onderhoud;
- administratiekosten.

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

5.2 Huurder zal een evenredig deel van de kosten van de gemeenschappelijke leveringen en diensten (verder te noemen servicekosten), voor zover van toepassing, verschuldigd zijn, vermeerderd met de ter zake verschuldigde omzetbelasting.

Voor het bepalen van het bedoelde evenredige deel kan op de door huurder gehuurde bruto bedrijfsvloeroppervlakte een herleiding worden toegepast in verband met ligging en/of grootte van het gehuurde.

Het door huurder verschuldigde evenredige deel van de servicekosten is gelijk aan de verhouding van de voor het gehuurde herleide bruto bedrijfsvloeroppervlakten, ten behoeve waarvan de desbetreffende servicekosten worden gemaakt, tenzij voor bepaalde kosten een andere verdeelsleutel gepaster is of de toerekening aan het gehuurde via verbruiksmeting plaatsvindt.

Indien veranderingen optreden in de totale verhuurbare oppervlakten of in de toerekenbaarheid aan afzonderlijke ruimten, is verhuurder gerechtigd het door huurder te betalen evenredige deel van de servicekosten overeenkomstig te herzien.

5.3 Het voorschot servicekosten bedraagt  BVO per jaar, exclusief omzetbelasting. 

Bankgarantie

6.1 Het bedrag van de onder 12.1 van de algemene bepalingen bedoelde bankgarantie bedraagt  

zegge:  

De bankgarantie dient te worden opgesteld volgens het model van de Raad voor Onroerende Zaken.



Beheerder

- 7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt verhuurder zelf als beheerder op.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhouden alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Casco plus

8. Niet van toepassing.

Bijzondere bepalingen

9.1 Opleverdatum

Het gehuurde wordt formeel op 1 juni 2006 opgeleverd aan huurder. Indien de opleverdatum conform het opleveringsrapport later of eerder wordt dan 1 juni 2006, zal de ingangsdatum van deze overeenkomst dienovereenkomstig worden verschoven zonder dat huurder recht heeft op enige schadevergoeding.

9.2 Opleveringsniveau

Het gehuurde zal door verhuurder van nieuwe puien worden voorzien, passend binnen het architectonische ontwerp van de revitalisatie.

Het gehuurde wordt verder uitsluitend in casco staat opgeleverd, d.w.z.:

- aansluiting nutsvoorzieningen gas, water en elektra tot in de meterkast;
- meterkast;
- in bestaande situaties riolering tot aan de voorkant gevel van het gehuurde, bij nieuwbouw tot het afdoppunt van de riolering.

De verkleining wordt in overleg met huurder uitgevoerd, waarbij huurder haar medewerking verleent ten aanzien van de noodzakelijk door verhuurder uit te voeren cascowerkzaamheden. Huurder zal zelf voor de inrichtingswerkzaamheden van het gehuurde zorg dragen.

Alle overige in het gehuurde aanwezige bouwkundige, technische en overige voorzieningen behoren niet tot het gehuurde en worden door de nieuwe huurder kosteloos overgenomen. Verhuurder staat niet in voor de kwaliteit en werking ervan. Huurder mag deze voorzieningen uitsluitend na overleg met en de schriftelijke instemming van verhuurder verwijderen.



Het onderhoud, herstel en vervanging van deze voorzieningen is geheel voor rekening en risico van huurder. Huurder dient bij beëindiging van de huurovereenkomst deze voorzieningen te verwijderen, tenzij verhuurder schriftelijk anders heeft bericht. Voor voorzieningen die huurder achterlaat is verhuurder geen vergoeding verschuldigd.

9.3 Nutsvoorzieningen

Indien onverhoopt op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst de nutsvoorzieningen nog op naam van de verhuurder staan, zal verhuurder tijdelijk middels een voorschot servicekosten nutsvoorzieningen het gebruik van de nutsvoorzieningen aan huurder in rekening brengen. Huurder is verplicht om zo snel mogelijk zorg te dragen voor overschrijving van de nutsvoorzieningen op zijn naam. Verhuurder zal na ontvangst van de eindafrekening van het nutsbedrijf, met huurder tot eindafrekening van de servicekosten nutsvoorzieningen komen.

9.4 (Gevel)reclame

Reclame dient te worden aangebracht binnen de gebruikelijke en redelijke normen. Reclame voorstellen dienen vooraf aan verhuurder ter goedkeuring worden voorgelegd en aansluitend aan de gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd. Huurder dient hierbij zorg te dragen voor de vereiste vergunningen van overheidswege.

Bij het einde van de huurovereenkomst dient huurder voor eigen rekening deze gevelreclame weer te verwijderen, waarbij de gevel van het gehuurde weer in de oorspronkelijke staat dient te worden hersteld.

9.5 Afbouwen gehuurde

Huurder heeft toestemming geheel in overleg met verhuurder het casco van het gehuurde voor eigen rekening en risico af te bouwen voor zijn voorgenomen gebruik. Huurder heeft toestemming het gehuurde te verbouwen.

Een dergelijk verbouwplan zal voorafgaand schriftelijk aan verhuurder moeten worden voorgelegd en zal niet eerder mogen worden uitgevoerd, dan dat verhuurder hieraan haar schriftelijke toestemming heeft verleend. Huurder dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen voor door haar uit voeren verbouwingswerkzaamheden.

Inzake de wederzijdse werkzaamheden beogen huurder en verhuurder een optimale samenwerking, waarbij er ondermeer rekening gehouden wordt met de volgende zaken:

- huurder en verhuurder zullen in nauw overleg de planning van hun werkzaamheden op elkaar afstemmen
- tijdens de nieuwbouw wordt huurder de mogelijkheid geboden om oude materialen als silo's, ovens en dergelijke zo efficiënt mogelijk te verwijderen
- verhuurder verzorgt in de achtergevel een rooster t.b.v. luchttoevoer/uitlaat van de door huurder te plaatsen condensorapparatuur

- 
- huurder heeft toestemming, indien gewenst, om gedurende de verbouwingsperiode tijdelijk een noodwinkel te exploiteren, een en ander conform gemeentelijke eisen
 - partijen zullen er naar streven om de werkzaamheden in en om het gehuurde binnen 6 werkweken af te ronden
 - het plaatsen van de nieuwe huurscheidingswand ten behoeve van de verkleining van de huidige winkel zal in overleg met huurder geschieden

Huurder dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen voor de werkzaamheden. Precariorechten, verschuldigd voor zaken die door huurder aan het gehuurde zijn aangebracht, komen voor rekening van huurder.

9.6 Naleving toepasselijke reglementen

Huurder verplicht zich te onderwerpen aan alle regels die voor het gehuurde zullen gelden uit hoofde van het huishoudelijke reglement welke als bijlage integraal onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst, alsmede aanwijzingen van de beheerder. Huurder verklaart een exemplaar van het huishoudelijke reglement te hebben ontvangen.

9.7 Wijzigen indeling gebouw

Huurder is ermee bekend dat de aan dit contract gehechte verhuurtekening in hoofdlijnen de inrichting van het gehuurde aangeeft en dat de ruimteaanduidingen indicatief zijn.

Verhuurder is uitsluitend te zijner beoordeling bevoegd om vóór aanvang van en tijdens de duur van deze huurovereenkomst, eventuele verlengingen van de huurovereenkomst daaronder begrepen, de indeling van het gehuurde, te wijzigen en overigens andere wijzigingen ten aanzien van het gehuurde door te voeren. Deze wijzigingen zullen niet worden aangemerkt als gebrek. Indien verhuurder van deze bevoegdheid gebruik maakt, is hij gehouden voorafgaand overleg met huurder te voeren.

9.8 Onderhoud

Voor rekening van huurder zijn alle kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van verhuurder, specifiek op verzoek van huurder gepleegde of van verhuurder overgenomen investeringen/zaken/getroffen voorzieningen niet behorend tot het casco en door huurder zelf gepleegde investeringen/getroffen voorzieningen.

9.9 Vereniging van Eigenaars

Huurder zal zich richten naar de bepalingen van de statuten en huishoudelijk reglement van de VvE, waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

9.10 Renovatie winkelcentrum

Verhuurder is huurder geen vergoeding verschuldigd voor de gevolgen van mogelijke overlast van de voor de renovatie van het winkelcentrum vereiste verbouwingswerkzaamheden. Verhuurder zal in alle redelijkheid mogelijke overlast tot een minimum beperken.



Er worden door verhuurder in relatie tot de voorgenomen renovatie geen vergoedingen beschikbaar gesteld.

9.11 Baatbelasting

Mocht de gemeente, op enig moment, besluiten tot het invoeren van baatbelasting ten laste van het gehuurde c.q. verhuurder, dan komt deze baatbelasting voor rekening van huurder, ook al wordt de verhuurder hiervoor aangeslagen.

9.12 Bestemming/gebruik

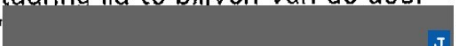
Winkelruimte, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

Huurder is verplicht het bedrijf in het gehuurde zodanig uit te oefenen:

- a. dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet, verordening of ander overheidsvoorschrift;
- b. dat niet het gevaar bestaat, dat enige overheidsvergunning zal of kan worden ingetrokken.

Huurder dient zelf zorg te dragen voor de vereiste vergunningen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde conform het bestemmingsplan. De kosten voor het treffen van voorzieningen, voortvloeiende uit het verstrekken van de noodzakelijke vergunningen voor de exploitatie, zijn voor rekening en risico van huurder.

9.13 Lidmaatschap vereniging/collectiviteit

Huurder is verplicht toe te treden en bij voortduring lid te blijven van de door verhuurder erkende vereniging/collectiviteit "  te Zoetermeer". Huurder is verplicht deel te nemen aan gezamenlijke promotie-activiteiten door deze vereniging/collectiviteit en zal een evenredige bijdrage in de kosten van bedoelde promotie-activiteiten verschuldigd zijn (commerciële servicekosten).

9.14 Milieuverontreiniging

Het is huurder niet geoorloofd in het gehuurde een bedrijf uit te oefenen, werkzaamheden te verrichten, goederen te hebben of anderszins te handelen of datgene na te laten, waardoor gevaar, schade of milieuverontreiniging te duchten is. Huurder zal zich onthouden van gedragingen die omwonenden en/of gebruikers van naburige panden of gronden hinder of last bezorgen.

Huurder verplicht zich ervoor zorg te dragen, dat de met zijn goedvinden in het gehuurde aanwezige derden zich eveneens van de in dit artikel genoemde gedragingen zullen onthouden.

9.15 Milieuregelingen en wetgeving

Huurder verplicht zich nadrukkelijk de geldende milieuregelingen en wetgeving in acht te nemen en vrijwaart verhuurder voor alle gevolgen van overtredingen daarvan, inclusief de financiële gevolgen daarvan. Indien verhuurder op welke wijze dan ook aangesproken wordt in het kader van dit artikel accepteert huurder op voorhand alle (financiële) aansprakelijkheid. Het is huurder verboden in het gehuurde, op welke wijze dan ook, milieubelastende en/of brandgevaarlijke materialen te gebruiken en/of op te slaan.

9.16 Verzekering

Huurder is verplicht een goede inboedelverzekering af te sluiten voor zijn inventaris. De premie van de opstal/ brand verzekering komt voor rekening van verhuurder. Mocht deze verzekeringspremie echter het bedrag van €  verzekerde waarde te boven gaan, dan komt het meerdere boven  van huurder. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

9.17 Onderhoud elektra

Indien er reparaties aan het elektra dienen te worden uitgevoerd, moeten deze geschieden door een erkend bedrijf volgens de NEN-EN50110/NEN 3140, overeenkomend met de criteria ten behoeve van het Certificaat van Toezicht (een kwaliteitsborgingsysteem opgesteld door de KEMA en de arbeidsinspectie), met het oog op de lopende opstalverzekering van verhuurder en voor huurder voor wat betreft de inboedelverzekering.

9.18 Ingebruikname

Ingebruikname van het gehuurde zal plaatsvinden na ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen en nadat verhuurder de eerste huurbetaling en automatische incasso heeft ontvangen en de formele oplevering heeft plaatsgevonden. Verhuurder is jegens huurder niet aansprakelijk voor schade noch rust op verhuurder een herstelplicht, noch heeft huurder het recht op huurprijsvermindering in geval van gebreken die bij het aangaan of ingaan van deze overeenkomst bestaan doch die verhuurder op dat moment niet kent en evenmin behoort te kennen, en gebreken die na het aangaan of ingaan van deze overeenkomst ontstaan.

9.19 Verdeling aansprakelijkheid

Verhuurder is jegens huurder niet aansprakelijk voor schade noch rust op verhuurder een herstelplicht, noch heeft huurder het recht op huurprijsvermindering in geval van gebreken die bij het aangaan of ingaan van deze overeenkomst bestaan doch die verhuurder op dat moment niet kent en evenmin behoort te kennen, en gebreken die na het aangaan of ingaan van deze overeenkomst ontstaan.



9.20 Plaatsing zaken op het dak

Het is huurder verboden om zonder de schriftelijke toestemming van verhuurder installaties en andere zaken op het dak aan te brengen of aan de dakconstructie te hangen. Hiervoor dient, in voorkomende gevallen dat toestemming wordt gegeven, eerst door huurder een constructieberekening, opgesteld door een erkend constructiebureau, te worden overlegd.

9.21 Aanpassingen algemene bepalingen

- a. In artikel 3 van de algemene bepalingen worden de woorden "niet aan huurder" tussen "een andere" en "toe te rekenen omstandigheid" vervangen door: "aan verhuurder".
- b. Het bepaalde in artikel 9.2 van de algemene bepalingen wordt gelezen in samenhang met het volgende: Partijen worden geacht met de uitkomst van het deskundigenadvies in te stemmen, indien niet binnen 4 weken na de aangetekende verzending door de deskundigen van het advies door één van partijen rechterlijke vaststelling van de nieuwe huurprijs is gevorderd.
- c. De tekst van artikel 9.3 van de algemene bepalingen is onjuist. De zinsnede "... de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de opnieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan." dient te worden gelezen als: "... de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast."
- d. Aan artikel 11.1 van de algemene bepalingen, eerste regel, wordt na 'schade' toegevoegd: 'en genotvermindering'.
- e. Aan artikel 14.1 van de algemene bepalingen, eerste zin, wordt toegevoegd 'en verbetering/upgrading. Huurder zal deze werkzaamheden steeds zonder meer gedogen en alle gelegenheid tot en medewerking aan de voorbereiding en uitvoering daarvan geven.'

9.22 Bijzonderheden

In ruil voor het aangaan van deze huurovereenkomst, zal verhuurder gedurende een termijn van 5 jaar geen winkelruimte verhuren aan een tweede bakkerij, binnen het

Huurder staat zonder enige vergoeding toe dat verhuurder de uitbreiding realiseert tijdens winkelopeningstijden. Huurder zal hieraan haar volledige medewerking verlenen.



9.23 Opschortende voorwaarden

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan onder de navolgende opschortende voorwaarden:

1. Beëindiging van de huidige huurovereenkomst voor [redacted] op het moment van het in werking treden van deze huurovereenkomst.
2. Voor zover nodig de medewerking van de VvE waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
3. Op 1 juni 2006 of zoveel eerder of later verhuurder de door haar te verrichten verbouwwerkzaamheden heeft voltooid en opgeleverd en hiervoor beschikt over een onherroepelijke bouwvergunning.
4. Medewerking van de tegenover gelegen huurder [redacted] voor verplaatsing naar de naast het gehuurde gelegen ruimte, waar de verkleining op aansluit.
5. Voldoende huurders van het winkelcentrum dienen aan de voorgenomen revitalisatiewerkzaamheden hun medewerking te verlenen, opdat de verbouwing op voor eigenaresse rendabele voorwaarden kan geschieden en zal worden uitgevoerd.

9.24 Ontbindende voorwaarde

Indien twee jaar na ondertekening van deze huurovereenkomst voornoemde opschortende voorwaarden gezamenlijk niet zijn vervuld, heeft elk der partijen het recht deze overeenkomst middels aangetekende brief te ontbinden zonder jegens de andere partij tot enige schadevergoeding verplicht te zijn.

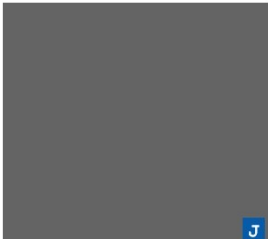
9.25 Beëindiging huurovereenkomst [redacted]

Partijen beëindigen met wederzijdse instemming de vorige huurovereenkomst terzake het [redacted] per de ingangsdatum van deze huurovereenkomst.

9.26 Beëindiging huurovereenkomst

Bij beëindiging van de huur zal het gehuurde in de oorspronkelijke staat aan verhuurder worden opgeleverd, rekening houdend met normale slijtage en - indien partijen dat overeenkomen - onder achterlating van eventueel door huurder aangebrachte inrichtingszaken, zonder dat verhuurder hiervoor aan huurder een vergoeding verschuldigd is.

Uitzondering hierop vormen structurele aanpassingen aan het gehuurde, welke schriftelijk zijn goedgekeurd door verhuurder. Deze behoeven bij het beëindigen van de huurovereenkomst niet door huurder te worden verwijderd, zonder dat verhuurder hiervoor aan huurder een vergoeding verschuldigd is.





Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

te



te Bleiswijk



Bijlagen: model bankgarantie
huishoudelijk reglement
plattegrond gehuurde
uittreksel kamer van koophandel
algemene bepalingen winkelruimte

Afzonderlijke handtekening van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de
'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte
in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in 2.1.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen