

# Huurovereenkomst Rijksgebouwendienst

Ondergetekenden:

1. de Staat der Nederlanden, te dezen vertegenwoordigd door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, voor deze: de Directeur-Generaal van de Rijksgebouwendienst, voor deze: ..., domicilie houdend en gevestigd te ..., aan de ... nr. ... ,

hierna te noemen: 'huurder',

en

2. ... te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ..., domicilie houdend en gevestigd te ..., aan de ... nr. ...

hierna te noemen: 'verhuurder',

komen het volgende overeen:

verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt (een deel van) het kantoorpand c.a., staande en gelegen te ... aan de ... nr. ... (...);

en verklaren dat de volgende bepalingen en bedingen van toepassing zijn op deze overeenkomst van huur en verhuur:

## Artikel 1 Algemeen

1. Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, alsmede plaatselijke verordeningen en gebruiken, alsmede voorschriften van overheden en nutsbedrijven, huurder en verhuurder verplichten voorzover daarvan bij deze huurovereenkomst niet is afgeweken.

2. Tevens verplichten partijen zich tegenover elkaar tot nakoming van voorschriften van door overheid en nutsbedrijven erkende instituten voorzover daarvan bij deze huurovereenkomst niet is afgeweken.

## Artikel 2 Huurobject

1. Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder huurt van verhuurder, (een deel van) het gebouw/de gebouwen staande en gelegen aan de ... nr. ... te ..., inclusief ... parkeerplaatsen, hierna te noemen: 'het gehuurde', een en

ander zoals aangegeven op de aangehechte en door verhuurder en huurder ondertekende plattegrond (Bijlage I), alsmede overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst gehechte en door huurder en verhuurder ondertekende technische en kwalitatieve omschrijving van het gehuurde (Bijlage II).

2. Het gehuurde bevindt zich op of is onderdeel van het perceel/de percelen, kadastraal bekend gemeente ..., sectie(s) ..., nr(s) ..., een en ander zoals aangegeven op de kadastrale tekening (Bijlage III).

3. De huur en verhuur omvat voorts het (mede)gebruik door huurder van de navolgende gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, die bij de aanvang van de huur aanwezig zijn in het gebouw/complex waarin het gehuurde zich bevindt:

- a. ....
- b. ....
- c. ....
- d. ....
- e. ....

Deze opsomming is niet limitatief.

Waar mogelijk zijn de gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten op een door verhuurder en huurder ondertekende tekening aangegeven (Bijlage IV).

4. Het gehuurde is opgemeten volgens de NEN-methode nr. 2580, conform de versie die geldt ten tijde van het ondertekenen van deze huurovereenkomst, en bevat blijkens het door verhuurder en huurder ondertekende meetrapport (Bijlage V) ... m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak.

## Artikel 3 Duur huurovereenkomst

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van ... jaar/maanden ingaande op ... en derhalve eindigende op ... .

2. Indien huurder niet, met inachtneming van een termijn van ... jaar/maanden, voor afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde periode, derhalve vóór ..., de huurovereenkomst bij aangetekende brief heeft opgezegd, wordt deze huurovereenkomst onder dezelfde

voorwaarden en bepalingen verlengd voor de duur van ... jaar/maanden, derhalve tot ...

3. Na afloop van de in lid 2 van dit artikel bedoelde periode loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door, tenzij één der partijen de huurovereenkomst opzegt bij aangetekende brief met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.

## Artikel 4 Huurprijs en additionele vergoedingen

1. De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huur € ... (zegge: ...) per jaar, en is als volgt samengesteld:

... m <sup>2</sup> kantoorruimte:	€ .../m <sup>2</sup>
... m <sup>2</sup> archiefruimte:	€ .../m <sup>2</sup>
... m <sup>2</sup> kelderruimte:	€ .../m <sup>2</sup>
.....	.....
parkeerplaatsen: ... € ... per parkeerplaats	

Over deze huurprijs wordt geen BTW in rekening gebracht.

2. Naast en geheel los van de huurprijs is huurder de navolgende additionele vergoedingen per jaar verschuldigd:

- a. de verschuldigde dan wel niet verrekenbare BTW als bedoeld in lid 3 van dit artikel ten bedrage van € ... . In geval deze betaling anders wordt voldaan dan bij een som ineens, eindigt deze betalingsplicht op ... Indien de huurovereenkomst op een eerder tijdstip eindigt, eindigt de betalingsverplichting op dat eerdere tijdstip.
- b. Deze betalingsverplichting eindigt op ...
- c. Deze betalingsverplichting eindigt op ...

Op alle additionele vergoedingen is artikel 5 niet van toepassing. Indien de huurovereenkomst tussentijds door huurder wordt opgezegd of gerechtelijk wordt ontbonden dan wel indien de huurovereenkomst tussentijds minnelijk wordt beëindigd, zal het restant van de additionele vergoedingen, met uitzondering van de vergoeding als bedoeld onder a van dit artikellid, ineens door huurder worden voldaan.

3. Indien verhuurder terzake van de onderhavige verhuur BTW is verschuldigd op grond van artikel 3, lid 1, let-

ter h van de Wet op de omzetbelasting 1968 dan wel indien geen sprake is van een heffing op grond van artikel 3, lid 1, letter h, maar verhuurder op de huuringangsdatum de BTW op investeringen met betrekking tot het gehuurde niet in aftrek kan brengen, komen partijen het navolgende overeen.

3.1. Indien verhuurder op de ingangsdatum van de huurovereenkomst BTW is verschuldigd op grond van artikel 3, lid 1, letter h van de Wet op de omzetbelasting 1968 dient verhuurder deze omzetbelastingsschuld te onderbouwen met een verklaring van een externe registeraccountant. Indien huurder de aldus door verhuurder verschuldigde omzetbelasting aan verhuurder geheel of gedeeltelijk vergoedt, vindt betaling van deze vergoeding plaats binnen een termijn van ... maanden na ontvangst van deze verklaring, een en ander ongeacht of de vergoeding in één keer dan wel gefaseerd in nader door huurder te bepalen termijnen wordt betaald.

3.2. Indien verhuurder op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst geen BTW is verschuldigd op grond van artikel 3, lid 1 letter h van de Wet op de omzetbelasting 1968, maar de BTW op de investering terzake van het gehuurde niet in aftrek kan brengen, zal verhuurder deze niet-verrekenbare BTW onderbouwen met behulp van een verklaring van een externe registeraccountant in geval van de verhuur van een door verhuurder verbouwd pand dan wel door middel van een door verhuurder aan huurder te overhandigen notariële akte van levering in geval van de verhuur van een door verhuurder verworven pand dan wel van een notariële akte van levering of verklaring van een externe registeraccount in geval van verwerving van de economische eigendom van het pand. Huurder zal de niet-verrekenbare BTW binnen een termijn van ... maanden na ontvangst van deze verklaring dan wel van deze akte geheel of gedeeltelijk vergoeden, een en ander ongeacht of de vergoeding in één keer dan wel gefaseerd in nader door huurder te bepalen termijnen wordt betaald.

3.3. Indien de vaststelling van de door verhuurder verschuldigde omzetbelasting door de Belastingdienst verschilt van het bedrag dat is vermeld in de verklaring van de externe registeraccountant van verhuurder dan wel van de notariële akte van levering, is de vaststelling door de Belastingdienst doorslaggevend en zal zo spoedig

mogelijk een verrekening van het teveel c.q. te weinig door huurder betaalde bedrag plaatsvinden. Indien de Belastingdienst aan verhuurder een teruggaaf omzetbelasting heeft verleend, is verhuurder aan huurder over het aldus terugontvangen bedrag de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 lid 1 BW verschuldigd. Deze wettelijke rente wordt berekend vanaf de datum van teruggaaf door de Belastingdienst aan verhuurder tot de datum van algehele voldoening aan huurder. Onder de datum van teruggaaf wordt in dit verband verstaan (mede) de datum waarop het van de Belastingdienst terugontvangen bedrag in de boeken c.q. administratie van verhuurder is gecrediteerd. Indien de teruggaaf BTW aan verhuurder wordt verleend na het einde van de huurovereenkomst, laat dit de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder krachtens dit artikel onverlet.

3.4. Verhuurder verplicht zich jegens huurder om tijdig en volledig inzicht te geven in de aan de Belastingdienst te betalen en/of de van de Belastingdienst terugontvangen bedragen die verhuurder uit hoofde van de leden 3.1 tot en met 3.3 van dit artikel aan omzetbelasting verschuldigd is respectievelijk waartoe verhuurder op grond van dezelfde bepalingen gerechtigd is.

3.5. Huurder is gerechtigd, voor zijn rekening, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst alsmede gedurende een periode van 5 jaar na het eindigen van de huurovereenkomst de door verhuurder te verstrekken opgave door een (externe) deskundige te doen controleren.

4. De jaarhuurprijs en de additionele vergoedingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel zullen bij vooruitbetaling in vier termijnen per jaar worden voldaan op rekeningnummer ... ten name van ... De termijnbedragen zullen vervallen op 15 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober van ieder jaar. In afwijking van het vorengaande zal de jaarhuurprijs, indien deze minder bedraagt dan € 10.000,- vooraf per 15 januari worden betaald.

Indien de huur en verhuur ingaat op een ander tijdstip dan 1 januari van enig jaar, zal de eerste betaling betrekking hebben op de periode lopende vanaf de ingangsdatum tot aan de eerstvolgende termijn. Deze betaling zal op basis van het aantal daadwerkelijk gehuurde dagen plaatsvinden binnen 15 dagen na ontvangst van een deugdelij-

ke, naar kosten uitgesplitste, factuur doch niet eerder dan de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

#### *Artikel 5 Huurprijsindexering*

1. De huurprijs zal jaarlijks op 1 januari, voor het eerst op ..., worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdbasis vastgesteld. De geïndexeerde huurprijs zal behoudens het bepaalde in lid 2 van dit artikel, bestaan uit de laatst geldende huurprijs, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan de teller gelijk is aan het maandprijsindexcijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het CBS zal worden vastgesteld voor de maand augustus voorafgaande aan het tijdstip waarop de huurprijs wordt geïndexeed, en de noemer gelijk is aan het bovengenoemde maandprijsindexcijfer, zoals dit is vastgesteld voor de maand augustus van het daaraan voorafgaande jaar.

2. De in lid 1 van dit artikel vermelde huurprijsindexering wordt in geval van verhoging als volgt beperkt:

- indien de factor kleiner is dan of gelijk is aan 3% wordt de factor ongewijzigd toegepast;
- indien de factor groter is dan 3% maar kleiner is dan of gelijk is aan 4% wordt de aanpassingsfactor: 3% + 75% van het meerdere boven 3%;
- indien de factor groter is dan 4% maar kleiner is dan of gelijk is aan 6% wordt de aanpassingsfactor: 3,75% + 50% van het meerdere boven 4%;
- indien de factor groter is dan 6% wordt de aanpassingsfactor: 4,75%.

3. Indien het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede 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.

#### *Artikel 6 Niet tijdige beschikbaarheid*

1. Indien het gehuurde niet op de in artikel 3 genoemde ingangsdatum door verhuurder aan huurder ter beschikking wordt gesteld, onder andere doordat het gehuurde dan wel de in artikel 10 lid 1 genoemde en door verhuurder

aan te brengen voorzieningen in, aan of op het gehuurde niet tijdig gereed is c.q. zijn gekomen of de vorige huurder/gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd c.q. heeft opgeleverd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege (nog) niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde aan hem alsnog in de overeengekomen staat ter beschikking wordt gesteld geen huur, geen additionele vergoedingen en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd.

2. In het geval van niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde zoals in lid 1 van dit artikel omschreven, zullen de overeengekomen en in artikel 3 vastgelegde ingangs- en einddatum dienovereenkomstig opschuiven, met dien verstande dat huurder gerechtigd is om vast te houden aan de oorspronkelijke einddatum. Huurder zal verhuurder in het geval van niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde schriftelijk berichten of aan de oorspronkelijke einddatum wordt vastgehouden. De datum, waarop de huurprijs voor het eerst zal worden geïndexeerd, zal opschuiven naar de 1 januari datum volgend op de datum waarop het gehuurde ter beschikking wordt gesteld. Op laatstgenoemde datum geldt de in artikel 4 lid 1 vastgelegde en niet geïndexeerde, aanvangshuurprijs.

3. Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is verhuurder aansprakelijk voor alle uit de niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde voortvloeiende schade, indien de latere terbeschikkingstelling wordt veroorzaakt door een tekortkoming door of vanwege verhuurder. Een aanspraak tot schadevergoeding laat onverlet de bevoegdheid van huurder om de huurovereenkomst op de voet van artikel 22 te ontbinden.

#### *Artikel 7 Bestemming en gebruik*

1. Huurder is gerechtigd het gehuurde te gebruiken als ... ruimte c.a. Verhuurder staat er voor in dat de bestemming van het gehuurde bij aanvang en gedurende de looptijd van de huurovereenkomst in overeenstemming is met het op het gehuurde rustende bestemmingsplan.

2. Het is huurder, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel niet toegestaan om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, de uit deze huurovereenkomst

voortvloeiende rechtsverhouding geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen. Verhuurder zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

3. Het is huurder toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur en/of in gebruik af te staan. Huurder stelt verhuurder schriftelijk per aangetekende brief van zijn voornemen daartoe in kennis. Indien verhuurder binnen twee weken na dagtekening van deze aangetekende brief hetzij te kennen heeft gegeven geen bezwaar te hebben, hetzij geen uitsluitend heeft gegeven, is huurder bevoegd tot gehele of gedeeltelijke onderhuur of ingebruikgeving van het gehuurde aan derden en geldt dat verhuurder geen bezwaren heeft. Indien verhuurder wel tegen het voornemen van huurder bezwaar maakt, zal hij zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

4. Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de gebruiker van het gehuurde, niet zijnde huurder wordt verzelfstandigd, heeft huurder, in afwijking van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, het recht de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de alsdan verzelfstandigde gebruiker zonder wijziging van de overige voorwaarden van de huurovereenkomst. Verhuurder zal in dat geval van de verzelfstandigde gebruiker, en tevens opvolgend huurder, een zekerheidsstelling ontvangen in de vorm van een bankgarantie ten bedrage van 3 maanden huur en kosten voor bijkomende leveringen en diensten, tenzij de wet, regelgeving of het besluit waarbij de gebruiker van het gehuurde is verzelfstandigd anders mocht bepalen.

5. Het is huurder niet toegestaan het in gebruik zijnde vloeroppervlak hoger te belasten dan voor het gehuurde gemiddeld bouwtechnisch toelaatbaar is: ... kg/m<sup>2</sup>. Op de volgende plaatsen in het gehuurde is een hogere belasting toegestaan: ... kg/m<sup>2</sup>.

6. Het is huurder niet toegestaan bij het gebruik van het gehuurde hinder of overlast te veroorzaken.

7. Huurder zal op zijn kosten zorgdragen voor het verkrijgen en behouden van eventuele voor de uitoefening van zijn bedrijf en/of beroep of dat van de gebruiker van het gehuurde benodigde vergunningen en/of ontheffingen.

Voorzover nodig zal verhuurder zijn volledige en onvoorwaardelijke medewerking verlenen aan het verkrijgen en

behouden van bedoelde vergunningen en/of ontheffingen.

7.1. Verhuurder zal op zijn kosten zorgdragen voor het verkrijgen en behouden van eventuele aan de staat van het gehuurde, zoals omschreven in de kwalitatieve en technische omschrijving (Bijlage II), gerelateerde vergunningen.

#### *Artikel 8 Terbeschikkingstelling en wederoplevering*

1. Bij de terbeschikkingstelling van het gehuurde door verhuurder aan huurder bij aanvang van de huurovereenkomst zullen partijen een beschrijving opstellen en ondertekenen (Bijlage VI). In deze beschrijving wordt de toestand waarin het gehuurde zich bevindt omschreven. Eventuele door verhuurder overeenkomstig artikel 10 lid 1 aangebrachte voorzieningen in, aan of op het gehuurde zijn op een separaat door verhuurder en huurder ondertekend overzicht (Bijlage VII) weergegeven.

2. Bij de wederoplevering door huurder aan verhuurder van het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst zullen partijen een proces-verbaal van wederoplevering opstellen en ondertekenen.

3. Huurder is verplicht de uit de beschrijving en het proces-verbaal van wederoplevering blijvende verschillen ongedaan te maken, met uitzondering van de geoorloofde voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen als bedoeld in de artikelen 7:215 en 7:216 BW en hetgeen daaromtrent aanvullend in artikel 9 is bepaald, alsmede met uitzondering van hetgeen door normale slijtage en/of veroudering van het gehuurde teniet is gegaan of beschadigd.

#### *Artikel 9 Voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen door huurder*

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 BW is huurder gerechtigd om voorafgaande aan de daadwerkelijke ingebruikname van het gehuurde alsmede gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, op zijn kosten de door hem noodzakelijk geachte voorzieningen in, aan of op het gehuurde te treffen. Onder deze voorzieningen worden in ieder geval verstaan het inbouwpakket, bestaande uit:

- 
- 
-

2. Huurder is voorts bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen, die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden en verwijderd. Tot deze veranderingen en/of toevoegingen als bedoeld in dit artikellid behoren, onder meer, veranderingen en/of toevoegingen aan het in lid 1 van dit artikel genoemde inbouwpakket.

3. Huurder is onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 leden 3 en 4 BW gerechtigd om zowel bij aanvang van als gedurende de looptijd van de huurovereenkomst op zijn kosten, na schriftelijke toestemming van verhuurder, alle door hem noodzakelijk geachte veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen. Verhuurder zal zijn toestemming slechts op zwaarwichtige gronden onthouden.

4. Onder veranderingen en/of toevoegingen als in lid 3 van dit artikel bedoeld worden, behalve die veranderingen en/of toevoegingen die voor een doelmatig gebruik van het gehuurde noodzakelijk zijn, mede verstaan (i) die veranderingen en/of toevoegingen die op grond van door of vanwege de overheid gestelde of te stellen eisen moeten worden aangebracht of anderszins uit hoofde van vergunningen en/of ontheffingen benodigd zijn voor de uitoefening van het bedrijf en/of beroep van huurder dan wel van de gebruiker van het gehuurde vereist zijn en (ii) de door huurder in, aan of op het gehuurde aan te brengen naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames. Huurder zal bij het aanbrengen van de naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames een redelijke verhouding in aanmerking nemen tussen het gehuurde en de omvang van de voor het gehuurde bestemde naamsaanduiding, verwijzingen en reclames.

5. Bij het aanbrengen van de voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen zal huurder de terzake door de overheid gestelde of te stellen eisen in acht nemen, zorgdragen voor de verkrijging van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen, alsmede erop toezien dat de werkzaamheden door een te goeder naam en faam bekend staande onderneming worden uitgevoerd.

6. Het onderhoud van en/of het verhelpen van eventuele gebreken aan de door huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op

het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van huurder, met uitzondering van onderhoud en/of gebreken die het gevolg zijn van een tekortkoming van verhuurder om gebreken zoals in deze huurovereenkomst en in de wet omschreven, te verhelpen.

7. Huurder is bij het einde van de huurovereenkomst niet verplicht tot ongedaanmaking van de door hem op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk en schriftelijk een verplichting tot ongedaanmaking, per categorie en/of per type voorziening, verandering en/of toevoeging heeft bedongen dan wel een dergelijke verplichting door de rechter in een machtingsprocedure ex artikel 7:215 BW is opgelegd. Een verplichting tot ongedaanmaking kan niet worden bedongen voor de veranderingen en/of toevoegingen als bedoeld in 9 lid 2 van dit artikel en/of 7:215 lid 1 BW.

8. Huurder heeft het recht alle door hem in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen die aan het einde van de huur niet ongedaan gemaakt hoeven te worden, aan een opvolgend huurder over te doen en/of te verkopen. Overdracht en/of verkoop leidt er toe dat huurder terzake van de (weder)oplevering van deze voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen jegens verhuurder volledig en finaal is gekwet. Verhuurder vrijwaart huurder voor alle aanspraken van de opvolgend huurder terzake.

#### *Artikel 10 Voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen door verhuurder*

1. Door en voor rekening en risico van verhuurder worden de in Bijlage VII omschreven voorzieningen in, aan of op het gehuurde aangebracht, welke voorzieningen bij aanvang van de huurovereenkomst ten genoegen van huurder door verhuurder worden opgeleverd. Verhuurder zal ervoor zorgdragen dat op uiterlijk ... de in Bijlage VII omschreven voorzieningen voor huurder beschikbaar zijn. Het onderhoud van en/of het verhelpen van eventuele gebreken aan de door verhuurder aangebrachte voorzieningen komt voor rekening en risico van verhuurder.

2. Veranderingen en/of toevoegingen door verhuurder aan, in of op de bij

aanvang van de huur aanwezige gemeenschappelijke ruimten, centrale voorzieningen en/of voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten behoeven de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder. Huurder zal deze toestemming niet anders dan op redelijke gronden onthouden. Huurder kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de in dit artikellid genoemde veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van verhuurder.

3. De plaatsing van antennes, beveiligingsinstallaties en dergelijke in, op of aan het gehuurde door verhuurder behoeft de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder. Huurder zal deze toestemming niet anders dan op redelijke gronden onthouden. Huurder kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de in dit artikellid genoemde veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van verhuurder.

4. Het is verhuurder toegestaan, na voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder, in, aan of op het gehuurde respectievelijk het gebouw/complex object waarvan het gehuurde deel uitmaakt, naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames aan te brengen. Huurder zal zijn toestemming alleen weigeren indien zijn bedrijfsvoering dan wel de bedrijfsvoering van de gebruiker van het gehuurde in ernstige mate wordt dan wel kan worden geschaad. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de in dit artikellid genoemde naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames komt voor rekening en risico van verhuurder. Huurder en verhuurder zullen bij het aanbrengen van de in dit artikellid genoemde veranderingen en/of toevoegingen een redelijke verhouding in aanmerking nemen tussen het gehuurde en de omvang van de voor het gehuurde bestemde naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames.

#### *Artikel 11 Gebreken*

1. Het gehuurde dient bij aanvang en gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst te voldoen aan de technische en kwalitatieve omschrijving, zoals omschreven en opgenomen in Bijlage II. Het niet dan wel in beperkte of onvoldoende mate voldoen aan de

technische en kwalitatieve omschrijving levert een gebrek in de zin van de wet op.

2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is verhuurder aansprakelijk voor alle directe en indirecte gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken, die bij dan wel na aanvang van deze huurovereenkomst ontstaan dan wel reeds zijn ontstaan. In dit verband wordt als gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, onder meer, aangemerkt het niet of onvoldoende verrichten van onderhoud aan respectievelijk het niet of onvoldoende herstellen en/of vernieuwen van:

a. constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platen, bouwmuren en buitengevels (met uitzondering van ruiten);

b. trappen, traptreden, leidingen, rioleeringen, afvoeren, vetvangputten, goten, schoorstenen, ventilatiekanalen, buitenkozijnen, e.d.;

c. installaties, zoals lift-, centrale verwarmings- en hydrofoor-, brandmeld-, ontruimings-, automatische deur- en de vaste elektrische installaties, het opheffen van storingen en periodieke en incidentele keuringen daaronder begrepen;

d. buitenschilderwerk, en

e. de door verhuurder op grond van artikel 10 in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen.

3. Indien huurder gebreken als genoemd in dit artikel aan het gehuurde ontdekt, zal hij verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis stellen. Verhuurder zal daarop onverwijld al die maatregelen treffen die noodzakelijk zijn om het gebrek te verhelpen. Blijft verhuurder daarmee in gebreke, dan geldt onverkort het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW. In aanvulling daarop komen partijen reeds nu voor alsdan overeen dat huurder in dat geval gerechtigd is een toeslag van 2% over de redelijke kosten verband houdende met het verhelpen van het gebrek bij verhuurder in rekening te brengen, onverminderd de aanspraken die huurder uit hoofde van de wet dan wel deze huurovereenkomst heeft. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

#### *Artikel 12 Milieubepalingen*

1. Verhuurder verklaart dat de bodem van het gehuurde (inclusief het grondwater) niet is verontreinigd. Indien niettemin gedurende de looptijd van de

huurovereenkomst en/of na de overeengekomen huurperiode, een eventuele ontruimingsbescherming op grond van artikel 7:230a BW daaronder begrepen, van enige (bodem)verontreiniging blijkt, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van verhuurder, tenzij verhuurder bewijst dat de (bodem)verontreiniging aan de schuld van huurder is te wijten. Verhuurder vrijwaart huurder tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van (sanerings)maatregelen, alsmede tegen aanspraken van derden. De aanwezigheid van (bodem)verontreiniging levert een gebrek in de zin van de wet op.

2. Van (bodem)verontreiniging als bedoeld in lid 1 van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gehuurde concentraties aan schadelijke stoffen bevinden die de vigerende wettelijke normen, normen volgend uit de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen, in relatie tot de bestemming van het gehuurde overschrijden. De omstandigheid dat terzake van de (bodem)verontreiniging door het bevoegde gezag geen saneringsmaatregelen zijn of worden getroffen, neemt de kwalificatie (bodem)verontreiniging en de gevolgen daarvan niet weg.

3. Verhuurder stelt het gehuurde asbestschon, zoals bedoeld in de Regeling Asbestbeleid Rijksgebouwendienst (Staatscourant 30 november 2000, nr. 233) aan huurder ter beschikking. Verhuurder laat daartoe, op zijn kosten en voorafgaand aan de ondertekening van deze huurovereenkomst een volledige asbestinventarisatie conform de BRL 5052 uitvoeren door een hiertoe gecertificeerd bureau en de rapportage daarvan aan huurder voor aanvang van de huurovereenkomst ter hand stellen. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst en/of na de overeengekomen huurperiode, een eventuele ontruimingsbescherming op grond van artikel 7:230a BW daaronder begrepen, van enige asbestverontreiniging blijkt, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van verhuurder. Verhuurder vrijwaart huurder tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen alsmede tegen aanspraken van derden. De aanwezigheid van asbestverontreiniging levert een gebrek in de zin van de wet op.

4. Indien het gehuurde een of meer aërosol tappunten bevat, overlegt verhuurder voor ondertekening van deze huurovereenkomst een onderbouwde risico-analyse (en, op verzoek van huurder, een beheersplan), aan huurder. De kosten van het uitvoeren van de risico-analyse (en het beheersplan) zijn voor rekening van verhuurder. Indien na het sluiten van deze huurovereenkomst wetgeving op het gebied van legionella van kracht wordt die verdergaande verplichtingen op verhuurder legt, is deze wetgeving aanvullend van kracht, met dien verstande dat in geval van tegenstrijdige bepalingen alsdan de legionellawetgeving prevaleert. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst en/of na de overeengekomen huurperiode, een eventuele ontruimingsbescherming op grond van artikel 7:230a BW daaronder begrepen, van enige legionellabesmetting en/of verontreiniging blijkt, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van verhuurder, tenzij verhuurder bewijst dat de legionellabesmetting en/of verontreiniging aan de schuld van huurder is te wijten. Verhuurder vrijwaart huurder tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen, alsmede tegen aanspraken van derden. De aanwezigheid van legionellabesmetting en/of verontreiniging levert een gebrek op in de zin van de wet.

5. Indien huurder gebreken als genoemd in dit artikel aan het gehuurde ontdekt, stelt hij verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis. Verhuurder treft daarop onverwijld al die maatregelen die noodzakelijk zijn om het gebrek te verhelpen. Blijft verhuurder daarmee ingebreke, dan geldt onverkort het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW. In aanvulling daarop komen partijen reeds nu voor alsdan overeen dat huurder in dat geval gerechtigd is een toeslag van 2% over de redelijke kosten verband houdende met het verhelpen van het gebrek bij verhuurder in rekening te brengen, onverminderd de aanspraken die huurder uit hoofde van de wet dan wel deze huurovereenkomst heeft. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

#### *Artikel 13 Kleine herstellingen*

1. Kleine herstellingen in de zin van artikel 7:217 BW worden niet als gebreken in de zin van de wet aangemerkt. Tot de kleine herstellingen behoren de activiteiten zoals opgesomd

in de bijlage bij het Besluit kleine herstellingen (Besluit van 8 april 2003, Staatsblad 2003, nr. 168) met uitzondering van de activiteiten zoals vermeld onder letter i, 3e liggende streepje; letter l, 1e en 9e liggende streepje en letter m.

2. Voor kleine herstellingen, die nodig zijn geworden door een tekortkoming van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken zoals in deze huurovereenkomst en in de wet omschreven, is verhuurder aansprakelijk.

#### *Artikel 14 Onderhoud, instandhouding en renovatie*

1. Indien verhuurder het nodig oordeelt aan, in of op het gehuurde dan wel aan, in of op de gemeenschappelijke ruimten, centrale voorzieningen of voor het algemeen gebruik bestemde faciliteiten onderhoud, herstel, vervanging of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal verhuurder omtrent de duur, het tijdstip van de uitvoering van deze werkzaamheden, de wijze waarop en de mate waarin deze werkzaamheden overlast veroorzaken aan huurder en/of aan de gebruiker van het gehuurde en de maatregelen die verhuurder daartegen zal treffen, vooraf overleg met huurder voeren. Verhuurder zal zich bij de uitvoering van de in dit artikellid genoemde werkzaamheden de kenbare belangen van huurder en/of van de gebruiker van het gehuurde aantrekken.

2. De in het vorige lid omschreven (overleg)verplichting voor verhuurder geldt ook voor de uitvoering van onderhoud, herstel, vervanging of andere werkzaamheden aan, in of op een niet door huurder gehuurd onderdeel van het gebouw en/of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

3. Indien verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde of een deel daarvan zal hij huurder voorafgaand aan de renovatie een redelijk renovatievoorstel doen. Verhuurder zal in dit voorstel ingaan op de duur, het tijdstip van uitvoering van de renovatiewerkzaamheden, de wijze waarop en de mate waarin de voorgenomen renovatie aan huurder en/of aan de gebruiker van het gehuurde overlast veroorzaakt en de maatregelen die verhuurder daartegen zal nemen. Verhuurder zal zich bij de uitvoering van de renovatie-

werkzaamheden de kenbare belangen van huurder en/of van de gebruiker van het gehuurde aantrekken.

3.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:220 lid 3 BW wordt in geval van een complexgewijze renovatie een renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien ten minste 70% van het aantal huurders dat bij de renovatie betrokken is met de renovatie instemt én ten minste 70% van het aantal m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak in het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, bij de renovatie betrokken is. Onder complexgewijze renovatie wordt in dit verband verstaan een renovatie die tien of meer woon- of bedrijfsruimten betreft, die een bouwkundige eenheid vormen.

4. De uitvoering door verhuurder van alle in dit artikel genoemde werkzaamheden levert een gebrek op in de zin van de wet, indien het genot van het gehuurde daardoor op enigerlei wijze wordt verstoord. In dat geval behoudt huurder zijn aanspraken op evenredige huurprijzvermindering, vermindering van enige andere betalingsverplichting, schadevergoeding en/of (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst.

#### *Artikel 15 Diensten-/serviceverlening*

1. Als Bijlage VIII aan deze huurovereenkomst is gevoegd een door verhuurder en huurder ondertekende lijst van door verhuurder te leveren en bij de gebruiker van het gehuurde overeenkomstig het bepaalde in lid 5 van dit artikel in rekening te brengen diensten-/serviceverlening, gespecificeerd naar activiteiten en diensten. De prijzen c.q. de prijzengrondslagen worden tevens in de bijlage vermeld.

2. De onderhoudscontracten/abonnementen met betrekking tot de diensten-/serviceverlening zullen door verhuurder in overleg met huurder worden gesloten. Het zal verhuurder niet vrijstaan de omvang van het pakket van de diensten-/serviceverlening zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder te wijzigen en dientengevolge het in Bijlage VIII overeengekomen (voorschot)bedrag te veranderen. Huurder zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

3. Indien in het gebouw of complex, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, meerdere huurders zijn gehuisvest, zullen de kosten van diensten-/serviceverlening zoveel mogelijk op basis van de verhouding gehuurde oppervlakte ten opzichte van de totaal verhuurbare

oppervlakte – zowel qua voorschot als qua definitieve eindafrekening – worden vastgesteld.

4. Indien en voorzover de door huurder gehuurde ruimten voorzien zijn van eigen tussenmeters ten behoeve van de nutsbedrijven, zal huurder slechts de werkelijk door hem afgenomen hoeveelheden betalen.

5. Partijen komen overeen dat de in rekening te brengen kosten van diensten-/serviceverlening – daaronder niet begrepen de facturering van het opheffen van storingsen en andere op grond van deze overeenkomst ten laste van verhuurder komende kosten – rechtstreeks aan de gebruiker van het gehuurde zullen worden gefactureerd en rechtstreeks door de gebruiker aan verhuurder zullen worden betaald.

5.1. Een betaling door de gebruiker van het gehuurde terzake van de kosten van diensten-/serviceverlening werkt bevrijdend ten opzichte van huurder jegens verhuurder. Huurder staat voor de betaling van de facturen van verhuurder in, indien de gebruiker van het gehuurde deze facturen onbetaald laat.

5.2. Huurder zal bij aanvang van de huurovereenkomst de naam en het adres van de gebruiker van het gehuurde schriftelijk kenbaar maken.

6. Partijen komen overeen dat terzake van administratiekosten een vergoeding van maximaal 2% door verhuurder aan de gebruiker van het gehuurde in rekening zal worden gebracht.

7. Indien een systeem van voorschotbetalingen is overeengekomen zal verrekening plaatsvinden binnen 3 maanden na afloop van elk kalenderjaar waarbij verhuurder een rubrieksgewijs overzicht zal verstrekken van de kosten van diensten-/serviceverlening en voorts afschriften van door hem ontvangen facturen zal overleggen indien huurder dan wel de gebruiker van het gehuurde daarom verzoekt.

#### *Artikel 16 Belastingen, heffingen, retributies, precario e.d.*

1. Voor rekening van huurder zijn de lasten die thans en in de toekomst voortvloeiën uit het feitelijk gebruik van het gehuurde, zoals onroerende zaakbelasting en milieuheffingen, verontreinigingsheffing oppervlaktewater en zuiveringskosten afvalwater. Eveneens voor rekening van huurder zijn precario, retributies en dergelijke indien en voorzover deze worden opgelegd voor voorzieningen, veranderingen

en/of toevoegingen die door of vanwege huurder zijn aangebracht.

2. Voor rekening van verhuurder zijn de ten laste van de zakelijk gerechtigde(n) opgelegde onroerende zaak belasting en andere zakelijke belastingen, alsmede polderlasten, waterschapslasten en dergelijke die van het gehuurde thans en in de toekomst worden geheven.

#### *Artikel 17 Levering nutsbedrijven*

1. Het aangaan van overeenkomsten tot levering van water en energie met de nutsbedrijven zal door of vanwege huurder geschieden. In afwijking van het vorenstaande zal verhuurder deze overeenkomsten sluiten indien afzonderlijke aansluitingen niet mogelijk zijn. Indien huurder zulks wenst zal verhuurder, op kosten van verhuurder, tussenmeters ten behoeve van het gehuurde plaatsen.

2. Voor rekening van huurder zijn de kosten voor het gebruik van water en energie van het gehuurde alsmede eventueel vastrecht en meterhuur.

#### *Artikel 18 Schade aan het gehuurde*

1. Huurder is verplicht onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, tenzij sprake is van een gebrek aan het gehuurde zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven. Daarenboven is huurder verplicht na constatering van schade aan het gehuurde verhuurder daarvan onverwijld op de hoogte te stellen.

2. Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij huurder bewijst dat hem, alsmede de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft dan wel het gevolg is van een gebrek zoals in deze huurovereenkomst en/of in de wet omschreven. Schade die niet aan de schuld van huurder is te wijten en schade die ten gevolge van een gebrek is ontstaan, is derhalve voor rekening en risico van verhuurder.

3. Voor brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde is huurder niet aansprakelijk tenzij verhuurder bewijst dat de brand en/of de schade aan de buitenzijde van het gehuurde door schuld van huurder alsmede de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, is veroorzaakt.

#### *Artikel 19 Schade met het gehuurde*

1. Huurder is niet aansprakelijk voor schade die met en/of door het gehuurde aan derden wordt toegebracht, tenzij het ontstaan van deze schade in verband staat met de uitoefening van het bedrijf c.q. de activiteiten van huurder in het gehuurde. Partijen zullen elkaar over en weer vrijwaren terzake van eventuele aanspraken van derden.

2. Voor brandschade die met het gehuurde aan derden wordt toegebracht is huurder niet aansprakelijk, tenzij verhuurder bewijst dat de brand door schuld van huurder alsmede de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, is veroorzaakt.

3. Verhuurder is aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder indien er sprake is van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de verhuurder. Bij (dreigend) optreden van bedrijfsschade is huurder verplicht passende en proportionele maatregelen te nemen om bedrijfsschade te voorkomen c.q. te beperken. De redelijke kosten verband houdende met het treffen van deze maatregelen zijn voor rekening van verhuurder; huurder is gerechtigd deze kosten met de huurprijs te verrekenen.

#### *Artikel 20 Verzuim en ingebrekestelling*

1. Een partij zal in geval van een (toerekenbaar) tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen eerst in verzuim zijn wanneer de ander hem bij schriftelijke aanmaning in gebreke heeft gesteld, waarbij een redelijke termijn voor nakoming is gegund en nakoming binnen die termijn is uitgebleven, een en ander met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 7:206 lid 1 en 7:207 BW.

2. Indien huurder (toerekenbaar) tekortschiet in de tijdige betaling van de huurprijs is hij aan verhuurder de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 lid 1 BW verschuldigd over de periode dat hij in verzuim is.

#### *Artikel 21 Opschortingsbevoegdheid*

Een partij is gerechtigd tot het opschorten van zijn uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen indien de andere partij diens verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst aantoonbaar niet, niet tijdig of niet volledig nakomt, een en ander onverminderd de aanspraken die verhuurder en huurder uit hoofde van titel 7.4 BW hebben.

#### *Artikel 22 Ontbinding door rechterlijke tussenkomst*

In geval één der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, zal een uit dien hoofde door de andere partij verlangde ontbinding alleen door de rechterlijke tussenkomst kunnen worden bewerkstelligd, tenzij zich de situatie als voorzien in de artikelen 7:210 en/of 7:231 lid 2 BW voordoet.

#### *Artikel 23 Domiciliekeuze*

1. Huurder kiest voor niet-gerechtelijke mededelingen, aanzeggingen, correspondentie en het overige terzake van uitvoering van deze huurovereenkomst domicilie aan het in de aanhef van de huurovereenkomst vermelde adres van huurder. Voor gerechtelijke mededelingen, als het uitbrengen van exploitanten, behoudt huurder zijn wettelijke domicilie.

2. Partijen geven elkaar bij aangetekende brief zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in domiciliekeuze en ten minste 14 dagen vòòr de effectueering van deze wijziging.

#### *Artikel 24 Vertegenwoordiging, overdracht van eigendom of beheer*

1. Voor alle kwesties, betrekking hebbend op de uitvoering van deze overeenkomst is ... (naam) ... (adres) het beslissingsbevoegde aanspreekpunt van de zijde van verhuurder.

2. Verhuurder stelt huurder terstond schriftelijk in kennis van een voorgenomen eigendoms- of beheersoverdracht met betrekking tot het gehuurde respectievelijk de effectueering daarvan, zulks met mededeling van de naam, woonplaats en bankrekeningnummer van degene aan wie in het vervolg en met ingang van wanneer betaling van de huurpenningen en/of kosten van diensten-/serviceverlening dient te geschieden.

3. De in het vorige lid bedoelde kennisgeving dient te geschieden uiterlijk 15 dagen voordat de eerstvolgende betaling op de aangegeven datum en aangegeven wijze dient plaats te vinden.

4. Indien de kennisgeving niet heeft plaatsgevonden met inachtneming van de in lid 3 van dit artikel bedoelde termijn, en op zodanig tijdstip dat een door huurder gemaakte aanvang van de betaling niet meer ongedaan kan worden gemaakt en deswege betaling plaatsvindt op de bankrekening van verhuurder/beheerder, is verhuurder/beheerder gehouden de betaling terstond hetzij te restitueren aan

huurder hetzij door te geleiden aan de nieuwe verhuurder/beheerder.

5. Blijft restitutie of doorgeleiding als genoemd in het in lid 4 van dit artikel bedoelde geval achterwege, dan is huurder niettemin jegens de nieuwe verhuurder/beheerder bevrijd. Verhuurder zal huurder vrijwaren voor elke aanspraak terzake.

6. Verhuurder verbindt zich jegens huurder om in geval van eigendoms-overdracht van het gehuurde van zijn rechtsoptvolger te bedingen dat deze een betaling als bedoeld in lid 4 van dit artikel met het daaraan in lid 5 van dit artikel verbonden gevolg tegen zich zal laten gelden en huurder niet andermaal terzake tot betaling zal aanspreken.

#### *Artikel 25 Recht van koop*

1. Verhuurder verbindt zich, indien hij gedurende de looptijd van deze huur-overeenkomst, een eventuele ontruimingsbescherming op grond van artikel 7:230a BW daaronder begrepen, tot verkoop van het gehuurde of van het gebouw/complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, of een deel van het gehuurde c.q. een deel van voornoemd gebouw/complex (hierna: de onroerende zaak) wenst over te gaan, huurder als eerste bij aangetekende brief van dit voornemen in kennis te stellen.

Verhuurder maakt in deze aangetekende brief tevens melding van de door hem gevraagde richtprijs.

2. Indien huurder niet binnen één maand na een kennisgeving door verhuurder als bedoeld in lid 1 van dit artikel schriftelijk verklaart de onroerende zaak te willen verwerven, staat het verhuurder vrij om de onroerende zaak aan een derde te vervreemden, doch niet tegen een lagere prijs en/of minder bezwarende voorwaarden dan waarvoor het laatstelijk aan huurder is aangeboden.

3. Indien huurder de onroerende zaak wenst te kopen, bericht hij verhuurder van deze wens tot aankoop binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van één maand dienovereenkomstig schriftelijk. Huurder heeft het recht om de onroerende zaak te kopen voor een prijs, die door verhuurder en huurder in onderling overleg wordt bepaald. Bij gebreke van overeenstemming wordt, indien huurder nog steeds tot aankoop van het gehuurde wenst over te gaan, op verzoek van huurder de koopprijs van de onroerende zaak door drie deskundigen nader vastgesteld.

4. Indien een deskundigenprocedure

wordt gevolgd, wordt van de drie deskundigen door iedere partij een deskundige aangewezen, binnen 14 dagen nadat huurder het in lid 3 van dit artikel genoemde verzoek verhuurder heeft bereikt. Een deskundige maakt binnen 8 dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen gezamenlijk binnen veertien dagen de derde deskundige aan. De derde deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend indien de deskundigen over de vast te stellen koopprijs geen overeenstemming kunnen bereiken. Indien een der partijen met de aanwijzing van een deskundige binnen 14 dagen in gebreke blijft dan wel indien de door partijen aangewezen deskundigen niet binnen 14 dagen de derde deskundige aanwijzen, wordt deze deskundige respectievelijk de derde deskundige op verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de kantonrechter in wiens ambtsgebied het gehuurde is gelegen. De deskundigen brengen hun advies schriftelijk uit binnen twee maanden na de aanstelling van de derde deskundige.

4.1. Indien huurder en verhuurder het erover eens zijn dat met één deskundige kan worden volstaan en bovendien omtrent de benoeming van deze ene deskundige schriftelijk overeenstemming wordt bereikt, stelt in afwijking van het bepaalde in lid 3 van dit artikel deze ene deskundige de koopprijs nader vast.

4.2. De kosten die gemoeid zijn met het advies worden gelijkelijk door partijen gedragen.

5. In geval verhuurder van (een) derde(n) een koopbieding ontvangt ten aanzien van de onroerende zaak en acceptatie van dat bod overweegt, biedt verhuurder aan huurder de onroerende zaak aan tegen dezelfde prijs en tegen dezelfde voorwaarden waaronder de bieding door deze derde(n) is uitgebracht, waarna huurder als eerste het recht heeft de onroerende zaak te verwerven. Deze aanbieding dient op dezelfde wijze te worden gedaan als omschreven in lid 1 van dit artikel.

6. Heeft verhuurder de onroerende zaak niet binnen tien maanden na een aanbieding als bedoeld in lid 1 van dit artikel verkocht, dan herleeft het recht van koop voor huurder onder de in dit artikel gestelde voorwaarden.

7. Huurder kan het in dit artikel aan hem toegekende kooprecht jegens zowel verhuurder als zijn rechtsoptvolgers onder algemene dan wel bijzondere titel uitoefenen.

#### *Artikel 26 Toegang tot het gehuurde*

In het geval van voorgenomen toegang tot het gehuurde door, namens of in opdracht van verhuurder vindt deze plaats in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van beide partijen. Het tijdstip en de duur van de toegang wordt in onderling overleg en met inachtneming van de veiligheidseisen van de huurder en/of de gebruiker van het gehuurde vastgesteld, doch zoveel mogelijk op werkdagen tussen 09.00 en 16.30 uur plaatsvinden.

#### *Artikel 27 Algemene voorwaarden verhuurder*

Eventuele algemene voorwaarden van verhuurder zijn slechts van toepassing indien en voorzover daarnaar in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk wordt verwezen.

#### *Artikel 28 Bijlagen*

De in deze huurovereenkomst genoemde Bijlagen zijn onverbrekelijk met deze huurovereenkomst verbonden en maken daar onlosmakelijk deel van uit, met dien verstande dat de Bijlagen met de nummers I, II, IV, V, VI, VII, en VIII, uitsluitend gelden indien deze door verhuurder en huurder zijn ondertekend. De Bijlagen zijn van toepassing behoudens en voor zover daarvan niet in deze overeenkomst is afgeweken. Bij onderlinge strijd tussen de huurovereenkomst en de Bijlagen prevaleren derhalve de bepalingen van de huurovereenkomst.

#### *Artikel 29 Slotbepaling*

Indien een deel van de huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst onverlet. In plaats van het vernietigde deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

#### *Artikel 30 Bijzondere bepalingen*

Over zaken zoals:

- beheerder;
- afwijkend onderhoud;
- aanvullende financiële afspraken;

---

– huurprijsherziening; – PM	<b>Bijlagen</b>	V Meetrapport van het gehuurde
<i>Aldus in ... voud opgemaakt en onderte- kend</i>	I Plattegrond	VI Beschrijving
<i>Verhuurder:</i>	II Technische en kwalitatieve omschrijving	VII Overzicht van voorzieningen door en voor rekening van verhuurder
<i>te ..., d.d ....</i>	III Kadastraal plan	VIII Overzicht diensten-/ en service- verlening
<i>Huurder:</i> <i>De directeur van de Directie</i>	IV Tekening betreffende de gemeen- schappelijke ruimten/centrale voorzie- ningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten	<b>Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Rgd infofoon 0800 - 8991103.</b>
<i>te ..., d.d ...</i>		