

Traducción no oficial de la Embajada de Chile en los Países Bajos (Jos Schiphorst B.)  
La Haya

Logo

Compañía Van Den Bosch, corredores de propiedades para empresas.

## PUNTOS DE INICIO PARA EL CONTRATO DE ARRIENDO

Arrendador: Vetus Vastgoed Monumenten BV  
Arrendatario: Estado de Chile para el Consulado de Chile en Ámsterdam  
Inicio año contable arrendatario: 1° de enero  
Bien inmueble: Herengracht 500, unidad 4.1, en Ámsterdam  
Datos del Catastro: Municipalidad: Ámsterdam  
Sección: [REDACTED]  
Número: [REDACTED]  
Superficie: Se trata de 145 m2 de oficinas, situadas en el 4° Piso, así como de una parte de los espacios comunes del bien inmueble ubicado en la calle Herengracht 500 [REDACTED] en Ámsterdam.  
Plazo de arriendo: 10 (diez) años  
Fecha entrada en vigor: 1° de junio de 2015  
Fecha término: 30 de mayo de 2025  
Plazo de aviso de término: 12 (doce) meses  
Período de prolongación: 5 (cinco) años.  
Garantía bancaria: Euros 10.000,47  
Precio de arriendo inicial: Euros 218,50 por m2 por año exento de IVA, más los costos de servicios, con su respectivo IVA (21 %).  
Costos fijos de servicios: Euros 47.50 por m2. por año, más IVA. *No habrá cálculo final al término del año. Los costos de servicios son fijados durante el primer período de arriendo de 10 años y solamente serán reajustados anualmente con el valor del índice de precios al consumidor.*  
Sujeto a IVA: No, exenta de IVA.  
Reajuste Índice de precios al Consumidor: Anualmente, por primera vez el 1° de junio de 2016.  
Condiciones Especiales: Sí, ver contrato de arriendo.

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Superficie                 | 145                           |
| Precio de arriendo inicial | Euros 218,50*m2               |
| Costos fijos servicios     | Euros 47,50*m2, más IVA (21%) |

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>Precio de arriendo inicial</b> | <b>31.682,50</b>               |
| Costos fijos servicios            | 6.887,50                       |
| IVA                               | 1.446,38                       |
| <b>Total costos servicios</b>     | <b>8.333,88</b>   3 => 694.49. |

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>Total arriendo anual</b>   | <b>40.016,38</b> |
| <b>Total arriendo mensual</b> | <b>3.334,70</b>  |

## **CONTRATO DE ARRIENDO DE OFICINAS**

Y OTROS ESPACIOS DE NEGOCIOS EN EL ESPÍRITU  
DEL ARTÍCULO 7.230 A, DEL CÓDIGO CIVIL.

Modelo de contrato redactado por el Consejo de Bienes Inmuebles (ROZ), el 30 de julio de 2003. Las referencias a este modelo y su utilización, se permiten exclusivamente en caso que el texto completo, añadido o diferente, sea claramente distinguible como tal. Los suplementos y cambios deben ser incorporados preferentemente bajo el título "Condiciones Extraordinarias". Se excluye todo tipo de responsabilidad por consecuencias negativas producto del uso del texto del modelo de ROZ.

### **Los abajo firmantes:**

Vetus Vastgoed Monumenten BV, domiciliado en [REDACTED], registrado en el Registro de la Cámara de Comercio de Rotterdam bajo el número [REDACTED] legalmente representado por el Sr. M.C. de Groene, denominado a continuación "el arrendador"

y

El Estado de Chile para el Consulado de Chile en Ámsterdam, domiciliado para estos efectos en [REDACTED] en La Haya, representado por la Embajadora de Chile en los Países Bajos, Sra. María Teresa Infante, denominada a continuación "el arrendatario".

### **HAN CONVENIDO LO SIGUIENTE:**

#### **Lo arrendado, destinación:**

- 1.1 El arrendador arrienda al arrendatario y el arrendatario toma en alquiler del arrendador las oficinas, denominadas a continuación "lo arrendado", ubicado en la calle "Herengracht 500" (145 m<sup>2</sup> de oficinas, situadas en el 4º piso, unidad 4.1, como *asimismo parte de los espacios comunes*), registrado en el catastro de la Municipalidad de Ámsterdam, [REDACTED] cuyos espacios están definidos en los documentos anexos al presente contrato y en los planos que forman parte de ello y que fueron firmados por ambas partes y un informe de entrega firmado por ambas partes, en el cual se especifica cuáles instalaciones y demás previsiones forman parte de lo arrendado y cuáles instalaciones y demás previsiones no forman parte de ello, y en el cual se entrega también una descripción del estado de lo arrendado, eventualmente suplementado con fotografías firmadas por ambas partes.
- 1.2 El arrendatario hará uso exclusivo de lo arrendado, como oficina.
- 1.3 Al arrendatario no se le permite, sin previo permiso por escrito del arrendador, dar otra destinación a lo arrendado que la mencionada bajo 1.2
- 1.4 El máximo de carga permitido en los suelos de lo arrendado es aproximadamente 250 kg. por m<sup>2</sup>.

4.7.1 La obligación de pago de parte del arrendatario consiste en:

- El valor del arriendo de las oficinas.
- El adelanto de los costos de servicios y suministros adicionales prestados por o encargados por el arrendador, más el correspondiente impuesto sobre volumen de venta.

4.7.2 El Arrendatario no debe al arrendador el pago de impuestos sobre el volumen de ventas sobre el valor de arriendo. Ambas partes han acordado un precio de arriendo exento de pago del impuesto sobre el volumen de ventas.

4.8. Por el plazo de tres (3) meses calendarios, al inicio del contrato de arriendo:

- El valor de arriendo de las oficinas exento de IVA ascenderá a Euros 7.917,00 + <sup>13 => 2639.</sup>
  - El pago fijo de adelantos de costos de servicios y suministros adicionales inclusive el correspondiente impuesto sobre volumen de venta Euros 2.083,47 <sup>13 => 694,49</sup>
- Total Euros 10.000,47

Es decir: diez mil euros con 47/100 centavos de euro.

4.9 Tomando en consideración la fecha de comienzo del arriendo, así como el período libre de arriendo otorgado (ver condiciones especiales artículo 8.1), el primer pago que efectuará el arrendatario se refiere al período del 1° de junio de 2015 hasta el 30 de junio de 2015 inclusive, y el importe de Euros 694,49 por costos de servicios más el correspondiente impuesto sobre volumen de venta.

El Arrendatario pagará este monto antes del o a más tardar el 1° de junio de 2015.

4.10 Los montos periódicos indicados en el artículo 4.8, que el arrendatario debe pagar al arrendador en virtud del presente contrato de arriendo, deben ser cancelados en su totalidad en una sola suma, en euros y antes de o en el primer día del período al cual los pagos corresponden.

4.11 A menos que se indique lo contrario, todos los montos mencionados en el presente contrato de arriendo y sus correspondientes Condiciones Generales, no incluyen el impuesto sobre volumen de venta.

#### **Servicios y suministros:**

5. Las partes han acordado que los siguientes servicios y suministros son de la responsabilidad del arrendador:

- Consumo de gas inclusive los importes fijos pagables;
- Consumo de electricidad inclusive los importes fijos pagables para las instalaciones e iluminación de los espacios comunes y propios de lo arrendado;
- Consumo de agua inclusive los montos fijos;  
Mantenimiento y control periódico de instalaciones de la calefacción central – y / o filtración del aire;
- Ídem para la instalación de la presión del agua;

- Ídem para las instalaciones de alarma de incendios, seguridad del edificio, indicador de perturbación e instalación de electricidad de emergencia;
- Costos de limpieza de los espacios comunes, la parte exterior de las ventanas y las persianas, las ventanas de los espacios comunes y el jardín;
- Mantención del ascensor;
- Retiro de la basura, arriendo del contenedor, etc.
- Primas de seguro para ventanas exteriores;
- 5 % de los costos de administración correspondientes a los servicios y suministros arriba mencionados.

*No se efectuará un cálculo final al término del año de arriendo. Los costos de servicios se han fijado por un primer período de arriendo de 5 (cinco) años, y solamente serán reajustados una vez al año al 1º de enero conforme al índice de precios al consumidor ("CPI-todos los menajes") fijado por el Servicio Central para Estadísticas (2006 = 100).*

**Garantía bancaria:**

6. Mediante la presente, las partes fijan la suma de la garantía bancaria mencionada en 12.1 de las Condiciones Generales, en Euros 10.000,47, es decir diez mil euros y 47/100 centavos de euro.

**Administrador:**

7.1 Hasta que el arrendador no disponga lo contrario, actuará como administrador:

[Redacted]

Número de teléfono general: [Redacted]

Número de teléfono para defectos: [Redacted]

Correo electrónico general: [Redacted]

Correo electrónico defectos: [Redacted]

7.2 A menos que se indique lo contrario, el arrendatario debe dirigirse al administrador con respecto al contenido y todos los demás asuntos relacionados con el presente contrato.

**Condiciones extraordinarias:**

8.1 Incentivos :

Al arrendatario se le otorga un período libre de arriendo de 6 (seis) meses, los cuales se distribuirán como sigue:

- 1º de junio hasta 30 de noviembre de 2015, un período de 6 (seis) meses libres del costo de arriendo.

Sin embargo, durante el período libre de arriendo, el arrendatario sí debe pagar los costos de los servicios, inclusive el IVA.

2. El Arrendatario recibirá de parte del arrendador una contribución de inversión por un equivalente de 4 (cuatro) meses de arriendo, es decir un monto de Euros 10.150,00. El arrendatario podrá utilizar esta contribución de inversión exclusivamente para la introducción de elementos en lo arrendado, tales como iluminación y cableado de data. El arrendador efectuará el pago después del término de los trabajos y previa recepción de la factura correspondiente.

### **8.2 Estado de lo arrendado:**

El arrendador entregará lo arrendado en el estado actual, y efectuará los siguientes trabajos:

- Colocar algunas paredes de separación no transparentes, con una ventana vertical parcial al lado de la puerta de entrada, conforme al plan anexo.
- Renovar la alfombra (por el monto máximo de Euros 25,00 por m2. más IVA); el color se fijará según mutuo acuerdo.

### **8.3 Entrega de llaves:**

El arrendatario recibirá las llaves el 1º de junio de 2015, a condición de que el contrato de arriendo haya sido firmado legalmente, se haya pagado el primer plazo de arriendo y la correspondiente garantía bancaria haya sido recibida por el arrendador.

### **8.4 Entrega al término del contrato de arriendo:**

Al comienzo del período de arriendo, se preparará un informe de entrega junto con fotografías de lo arrendado. Al término del contrato de arriendo por una de las partes, el arrendatario debe entregar lo arrendado conforme al informe de entrega antes mencionado, aparte del desgaste normal.

8.5.- Borrado

### **8.6 Modificación de lo arrendado:**

El arrendatario deberá someter por escrito las modificaciones de lo arrendado previamente al arrendador, para su aprobación. El arrendador no podrá rechazarlas o postergarlas en base de argumentos no razonables.

### **8.7 Cláusula de Derecho Neerlandés:**

A este contrato y sus efectos legales, sólo será aplicable la legislación neerlandesa. Asimismo, sólo el Juez Neerlandés será competente en cualquiera disputa que haya surgido entre las partes.

**8.8 Acceso:**

El arrendatario tendrá derecho a acceso a lo arrendado durante 24 horas al día, 7 días por semana.

**8.9 Indicación de nombre:**

El arrendador está autorizado por el arrendatario para realizar la colocación de placas o señales con el nombre del arrendatario en los lugares indicados para ello dentro del bien inmueble y después de consultar al arrendatario, para que la respectiva placa del arrendatario sea uniforme con las de los demás arrendatarios. Los correspondientes costos son de cargo del arrendatario.

**8.10 Cláusula diplomática:**

En el caso que la república de Chile termine las relaciones diplomáticas con el Reino de los Países Bajos, y por lo tanto se retire del reino de los Países bajos, el arrendatario tendrá derecho a terminar anticipadamente el contrato de arriendo, conforma lo estipulado en el artículo 3.4 del contrato de arriendo, teniendo en cuenta un plazo de término de 2 (dos) meses.

El arrendatario deberá entregar al arrendador lo arrendado vacío y despejado. El arrendatario se hará cargo de las restauraciones de los daños a lo arrendado, salvo el desgaste normal.

**8.11 Condiciones disolutivas:**

El presente contrato de arriendo se ha contraído bajo la condición disolutiva, a saber la suscripción legal del acuerdo de término de arriendo por el actual arrendatario y el arrendador.

Hecho y firmado en duplicado.

Lugar ..... Fecha.....

Lugar ..... Fecha.....

Arrendador:

Arrendatario:

Vetus Vastgoed Monumenten BV

El Estado de Chile para el Consulado de Chile en Amsterdam

.....  
Sr. Mr. M.C. de Groene



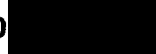
.....  
Sra. María Teresa Infant

**Anexos:**

- Condiciones generales
- Fotocopia de legitimación del arrendatario (Nota de Acreditación de la Embajadora)
- Plan de lo arrendado
- Plan de distribución para los trabajos
- Garantía bancaria.



## UITGANGSPUNTEN HUUROVEREENKOMST

- Verhuurder** : Vetus Vastgoed monumenten B.V.
- Huurder** : De Staat Chili voor het Consulaat van Chili in Amsterdam
- Aanvang boekjaar huurder** : 1 januari
- Object** : Herengracht 500 (unit 4.1) te Amsterdam.
- Kadastrale Gegevens** :  
gemeente : Amsterdam  
sectie :   
nummer : 
- Oppervlakte** : Het betreft 145 m<sup>2</sup> kantoorruimte gelegen op 4<sup>de</sup> etage alsmede een aandeel in de algemene ruimte van het object gelegen aan de Herengracht 500  te Amsterdam.
- Huurtermijn** : 10 (tien) jaar
- Huuringangsdatum** : 1 juni 2015
- Einddatum** : 31 mei 2025
- Opzegtermijn** : 12 (twaalf) maanden
- Verlengingsperiode** : 5 (vijf) jaar
- Bankgarantie** : € 10.000,47
- Aanvangshuurprijs** : € 218,50 per m<sup>2</sup> per jaar vrijgesteld van BTW en te vermeerderen met servicekosten en hierover verschuldigde omzetbelasting.
- Vaste servicekosten** : € 47,50 per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW. *Er zal geen nacalculatie plaatsvinden aan einde van het jaar. De servicekosten zijn gedurende de eerste huurperiode van 10 jaar vastgesteld en worden enkel jaarlijks geïndexeerd.*
- BTW-belast** : nee, vrijgesteld van BTW.
- Indexering** : jaarlijks, voor het eerst per 1 juni 2016
- Bijzondere Bepalingen** : ja, zie huurovereenkomst





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

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

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

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

### ONDERGETEKENDEN

Vetus Vastgoed Monumenten B.V., gevestigd aan het [REDACTED]  
ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam, onder nummer  
[REDACTED] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. M.C. de Groene,

hierna te noemen 'verhuurder',

en

De Staat Chili voor het Consulaat van Chili in Amsterdam, in deze gevestigd aan de  
[REDACTED] te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de  
Ambassadeur van Chili in Nederland mevrouw María Teresa Infante.

hierna te noemen "huurder"

### ZIJN OVEREENGEKOMEN

#### Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen de **Herengracht 500** (145 m<sup>2</sup> kantoorruimte gelegen op de 4<sup>de</sup> etage, unit 4.1., alsmede een deel in de algemene ruimte), kadastraal bekend als gemeente **Amsterdam**, [REDACTED] welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen gearafeerde tekening en een door partijen gearafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel en welke installaties en andere voorzieningen niet tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen gearafeerde foto's.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **kantoorruimte**.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt circa **250 kilogram** per m<sup>2</sup>.

### Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'.

De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

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

### Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **10 (tien) jaar**, ingaande op **1 juni 2015** en lopende tot en met **31 mei 2025**.
- 3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **5 (vijf) jaar** derhalve tot en met **31 mei 2030**. Na het verstrijken van deze periode zal de huurovereenkomst telkenmale worden verlengd met een periode van **5 (vijf) jaar**.
- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging van huurder of van verhuurder tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste **12 (twaalf) maanden**.
- 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 € **31.668,-** voor de kantoorruimte.

zegge: **éénendertigduizendzeshonderdachtenzestig euro**.

- 4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

- 4.3

- 4.4 Het boekjaar van huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.
- 4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 juni** voor het eerst met ingang van **1 juni 2016** aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.
- 4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig art. 16 algemene bepalingen.  
[Redacted] Het betreft een vast bedrag zonder nacalculatie welke enkel jaarlijks wordt geïndexeerd per 1 januari.
- 4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs kantoorruimte;
  - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- 4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd. Partijen komen een huurprijs vrijgesteld van omzetbelasting overeen.
- 4.8 Per betaalperiode van **3 (drie)** kalendermaanden bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- |  |            |
|--|------------|
| - de huurprijs kantoorruimte (vrijgesteld van BTW)   | € 7.917,00 |
| - de vaste vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting | € 2.083,47 |

---

totaal € 10.000,47

zegge: **tienduizend euro en 47/100 eurocent**

- 4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur alsmede de verkregen huurvrije periode (zie *bijzondere bepalingen artikel 8.1*), heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 juni 2015** tot en met **30 juni 2015** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 694,49** derhalve de servicekosten met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of uiterlijk op **1 juni 2015**.
- 4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- 4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

### Leveringen en diensten

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:
- gasverbruik inclusief vastrecht;
  - elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de gemeenschappelijke en eigen ruimten in het gehuurde;
  - waterverbruik inclusief vastrecht;
  - onderhoud en periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallatie(s);
  - idem hydrofoorinstallatie;
  - idem brandmeld-, gebouwbewakings-, storingmelder- en noodstroominstallatie;
  - schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, beglazing buitenzijde alsmede zonwering, beglazing gemeenschappelijke ruimten en tuin;
  - liftonderhoud;
  - verzorging huisvuil, containerhuur e.d.;
  - assurantiepremie buitenbeglazing;
  - 5% administratiekosten over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

*Er zal geen nacalculatie plaatsvinden aan einde van het jaar. De servicekosten zijn gedurende de eerste huurperiode van 5 (vijf) jaar vastgesteld en worden enkel jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform de reeks consumentenprijs-indexcijfers ("CPI-alle huishoudens") zoals vast te stellen door het Centraal Bureau voor de Statistiek. (2006=100).*

### Bankgarantie

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op **€ 10.000,47**.  
zegge: **tienduizend euro en 47/100 eurocent**

### Beheerder

- 7.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op:

[Redacted]  
**Algemeen telefoonnummer:** [Redacted]  
**Storingsnummer:** [Redacted]  
**E-mail algemeen:** [Redacted]  
**E-mail storingen:** [Redacted]

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



## Bijzondere bepalingen

### 8.1 Incentives

Huurder verkrijgt van verhuurder een huurvrije periode van 6 (zes) maanden huurvrij welke als volgt wordt verdeeld;

- 1 juni 2015 tot en met 30 november 2015, derhalve 6 (zes) maanden huurvrij.

Tijdens de huurvrije periode is huurder wel de servicekosten inclusief de hierover verschuldigde omzetbelasting aan verhuurder.

Daarnaast verkrijgt huurder van verhuurder een investeringsbijdrage van 4 (vier) maanden huur, derhalve een bedrag van € 10.150,-. Deze investeringsbijdrage mag huurder uitsluitend gebruiken voor het aanbrengen van zaken in het gehuurde, zoals verlichting en databekabeling. Verhuurder zal overgaan tot betaling nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd en de factuur aan verhuurder is overhandig.

### 8.2 Opleveringsniveau gehuurde

Verhuurder zal het gehuurde in de huidige staat opleveren aan huurder, en verhuurder zal de navolgende werkzaamheden verrichten:

- Aanbrengen van enkele dichte scheidingswanden met een strookglas naast de entree deur, conform bijgevoegde plattegrondtekening;
- Aanbrengen van nieuwe vloerbedekking (maximaal € 25 per m<sup>2</sup>, te vermeerderen met BTW), kleur in overleg met huurder;

### 8.3 Sleuteloverdracht

Huurder ontvangt de sleutel op 1 juni 2015, mits de huurovereenkomst rechtsgeldig is ondertekend, de eerste huurbetaling is voldaan en nadat de bankgarantie is ontvangen door verhuurder.

### 8.4 Oplevering einde huurovereenkomst

Bij aanvang van de huurperiode zal een proces-verbaal van oplevering met fotobijlage van het gehuurde worden opgesteld. Bij beëindiging van de huurovereenkomst door één der partijen, is huurder gehouden het gehuurde op te leveren aan verhuurder conform voornoemd proces-verbaal van oplevering behoudens normale slijtage.

### 8.6 Aanpassing aan het gehuurde

Aanpassingen aan het gehuurde dienen vooraf schriftelijk ter goedkeuring aan verhuurder te worden voorgelegd, die haar goedkeuring niet op onredelijke gronden zal weigeren of vertragen.

### 8.7 Nederlands Recht Clausule

Op deze overeenkomst en haar rechtsgevolgen, zal slechts het Nederlands recht van toepassing zijn. Evenzo zal uitsluitend de Nederlandse rechter competent zijn in enig tussen partijen gerezen geschil.

### 8.8 Toegang

Huurder heeft 24 uur per dag, 7 dagen per week toegang tot het gehuurde.



**8.9 Naamsaanduiding**

Huurder heeft toestemming van verhuurder om de naamsaanduiding te voeren op de daarvoor bestemde plaatsen binnen het object, e.e.a. in overleg met verhuurder zodat de betreffende naamsaanduiding van huurder en overige huurders uniform is. De kosten hiervoor zijn voor rekening van huurder.

**8.10 Diplomatenclausule**

Indien de Republiek Chili de diplomatieke relatie beëindigd met het Koninkrijk der Nederlanden, derhalve volledig wordt teruggetrokken uit het Koninkrijk der Nederlanden, is huurder gerechtigd om de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen conform het gestelde in artikel 3.4 van de huurovereenkomst, met inachtneming van een opzegtermijn van 2 (twee) maanden. Huurder dient de ruimte leeg en ontruimd op te leveren aan verhuurder. Huurder draagt zorg voor herstel van de schade aan het gehuurde behoudens normale slijtage.

**8.11 Ontbindende voorwaarden**

Deze huurovereenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde, te weten de rechtsgeldige ondertekening van de beëindigingsovereenkomst door de huidige huurder en door verhuurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats: Rotterdam datum: 11/5/2015 plaats \_\_\_\_\_ datum \_\_\_\_\_

Verhuurder

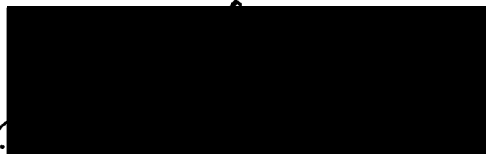
**Vetus Vastgoed Monumenten B.V.**



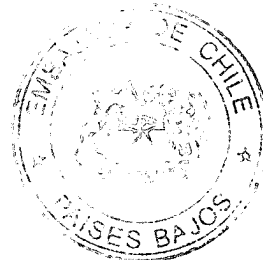
.....  
De heer mr. M.C. de Groene

Huurder

**De Staat Chili voor het Consulaat  
van Chili in Amsterdam**



Mevrouw María Teresa Infante



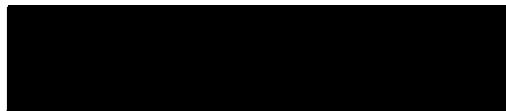
Bijlagen:

- algemene bepalingen;
- kopie legitimatie huurder;
- brief ministerie van buitenlandse zaken;
- brief Accreditation of Ambassadress
- Indelingstekening t.b.v. werkzaamheden huurder;
- plattegrond tekening
- bankgarantie.

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

Handtekening huurder(s):

**De Staat Chili voor het Consulaat  
van Chili in Amsterdam**



.....  
**Mevrouw María Teresa Infante**



## **TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES PARA EL ARRENDAMIENTO DE OFICINAS**

**y otros alojamientos comerciales en el sentido del artículo 7: 230A del Código Civil**

Modelo establecido por el Consejo de Bienes Raíces (ROZ) en julio de 2003, presentado ante el secretario de la Corte de La Haya de la Segunda sala en julio de 2003 y registrado con el número 72/2003. Toda responsabilidad por las consecuencias perjudiciales del uso del texto de este modelo queda excluida por el ROZ.

### **Alcance de los sujetos**

1. También se usará la expresión "los sujetos" para incluir los sistemas y disposiciones dentro de los sujetos, en la medida en que no estén excluidos en el informe sobre transferencia anexo y rubricado por las partes en relación con el contrato. (sujetos = bienes)

### **Condición**

2. Al inicio del arrendamiento de los bienes son o serán entregados y aceptados por el Inquilino en su condición existente en ese momento. Esa condición se establecerá en un informe fechado sobre la transferencia que se anexará como apéndice y rubricado por las partes al contrato de arrendamiento y que forma parte del contrato de este. Si no se prepara un informe sobre la transferencia al inicio del arrendamiento, posteriormente, se considerará que los bienes han sido transferidos a y aceptados por el inquilino en la condición que el inquilino esperaba con un buen mantenimiento de la propiedad y del tipo al que se refiere el contrato de arriendo.

### **Defectos**

3. Se considerará que existe un defecto en los bienes si, teniendo en cuenta su condición o cualquier característica u otra circunstancia que no sea imputable al inquilino, se desprende que éste no puede disfrutar del uso del bien al inicio del contrato de arrendamiento, tal como esperaba usarlos.

### **Inspección en relación con la idoneidad**

4. El inquilino está obligado a llevar a cabo una inspección minuciosa de los sujetos antes del inicio del contrato de arrendamiento con el fin de confirmar que los bienes son adecuados y pueden ser usados por el inquilino para los fines previstos. El propietario no está obligado a investigar la idoneidad de los bienes y sólo estará obligado a llamar la atención del Inquilino de los defectos conocidos por él y que el propietario sabe afectaría negativamente a su idoneidad. El



propietario no será responsable por las consecuencias de los defectos de los que no fue y debería haber sido advertido.

### **Experiencia**

5. Si el inquilino o el propietario no son lo suficientemente expertos, entonces él / ellos estarán obligados a contratar un experto que esté presente o ser representado por un experto, cuando se haga el informe sobre la transferencia y en la inspección a que se refiere la Cláusula 4.

### **Uso**

6.1 El inquilino deberá utilizar los bienes durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento de forma activa, adecuadamente y personalmente, exclusivamente para los fines indicados en el contrato de arrendamiento y prestar la debida atención a los derechos existentes y a los requisitos impuestos o que sean impuestos (incluidos los requisitos relativos a los negocios del inquilino, el uso del bien y todo lo establecido que esté en vigor dentro de los bienes) por parte del gobierno o de la empresas de utilidad. El inquilino deberá preparar el bien arrendado adecuadamente al inicio del contrato de arrendamiento. El inquilino deberá mantener el bien totalmente amueblado y equipado. El término "empresas de utilidad ", cuando se usa en este documento, incluye también a las organizaciones similares cuyo negocio es suministrar, entregar y medir el uso de energía, agua, etcétera.

6.2 El inquilino deberá cumplir con las disposiciones legales y ordenanzas locales, así como de práctica comercial normal en relación con el arrendamiento, provengan del gobierno, de empresas de servicios públicos y las provisiones de las compañías de seguros. El inquilino sólo puede contratar a empresas para la realización de trabajos relacionados con la seguridad, la prevención de incendios y la ingeniería del ascensor si el propietario ha dado su aprobación para esos contratos con antelación y si las empresas están reconocidas por el Centro Nacional de Prevención (NCP) o del Instituto de Ingenieros de elevadores de los Países Bajos. El inquilino no puede hacer el tipo de trabajo antes mencionado, si ese tipo de trabajo está incluido en el contexto de los suministros y servicios a convenir y encargados al propietario. El inquilino deberá observar en todo momento las condiciones de uso establecidos por estas empresas. Del mismo modo, el inquilino deberá tener en cuenta todas las instrucciones verbales o escritas emitidas por o en nombre del propietario en aras de un uso adecuado de los bienes, de los internos y externos del lugar arrendado, de los sistemas y servicios relacionados con el edificio o complejo que contiene el bien. También se incluyen las instrucciones relacionadas con el mantenimiento, la inspección, los niveles de ruido, orden, prevención de incendios, el régimen de estacionamiento y el buen funcionamiento de los sistemas y del edificio o complejo donde se ubica el bien.

6.3 El Arrendatario no debe causar ningún obstáculo o inconveniente al usar el edificio o complejo que contiene el bien. El inquilino deberá garantizar también que cualquier tercero que se presente con su permiso no causará ninguna molestia.

6.4 El inquilino tiene el derecho y la obligación de utilizar apropiadamente las instalaciones y los servicios comunes dispuestos o que se pondrán a disposición para la adecuada operación del edificio o complejo que contiene el bien.

6.5 El propietario tendrá derecho a tener acceso a los techos, paredes exteriores, espacios no accesibles por el público o por el inquilino, a las instalaciones inamovibles dentro y fuera del edificio o complejo, así como a los jardines y terreno perteneciente al edificio o complejo, ya sea por sí mismo o por terceras partes, para el fin de instalar o erigir (iluminado) la publicidad, realización de trabajos, instalar o revisar los sistemas de antenas y para otros propósitos.

6.6 El propietario podrá denegar el acceso al inquilino a los bienes, si éste no ha cumplido (aún) con sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento establecidos para cumplirlos antes de empezar a utilizar el bien. Esto no afectará a la fecha de entrada establecida en el marco del contrato de arrendamiento, ni las otras obligaciones del arrendatario estipuladas en el contrato de arrendamiento.

#### **(Gobierno) las condiciones y permisos**

6.7.1 El inquilino deberá y será responsable de obtener todas las dispensas necesarias y / o permisos, incluyendo el permiso para su uso en relación con la realización de las actividades en que el bien será utilizado. Los gastos derivados de esto correrán a cargo del Inquilino. La negativa o revocación de las autorizaciones no se usarán como una oportunidad para dar por terminado el contrato de arrendamiento ni de cualquier otra acción contra el propietario.

6.7.2 El inquilino deberá llevar a cabo sus propias investigaciones al inicio del contrato de arrendamiento para determinar si el bien es adecuado para el uso previsto por él. Si cualquier alteración u otras disposiciones tienen que llevarse a cabo en, sobre o para los bienes, ya sea en el inicio del arrendamiento o posterior como resultado de las condiciones del gobierno u otras impuestas por otras autoridades competentes con el fin de permitir que los bienes que se utilizarán para el propósito deseado por el inquilino, entonces tales alteraciones o disposiciones se implementarán por el inquilino a su costa, informando con anticipación al arrendador.

6.7.3 Si se requiere alguna alteración u otras medidas en, sobre o para los bienes en relación con las operaciones de negocios que se están llevando a cabo allí o para permitir que los bienes se utilicen para el propósito deseado por el inquilino, el inquilino deberá ser responsable, sin perjuicio de lo establecido en las cláusulas 6.8.1 a 6.8.3 inclusive, de asegurarse que los trabajos se ejecutarán de acuerdo con los requerimientos impuestos o que se vayan a imponer el gobierno u otras

autoridades competentes. El arrendatario es responsable por el cumplimiento el cumplimiento continuado de los requerimientos en cualquier circunstancia. El arrendador no garantiza indemnización alguna al arrendatario respecto de órdenes (del gobierno) sobre asuntos posteriores.

### **Medio ambiente**

6.8.1 Si se lleva a cabo una investigación ambiental al inicio de la renta en relación con los bienes, y una investigación similar posterior ya sea durante o después del final del arrendamiento que revela mayores concentraciones de una o más sustancias en o alrededor los bienes que las que estaban presentes en el momento de la inspección inicial, entonces el inquilino será responsable de pagar los daños y perjuicios derivados de la contaminación y será sancionado por el propietario por los gastos incurridos en la eliminación de la contaminación y la adopción de otras medidas. El inquilino deberá indemnizar al propietario frente a las reclamaciones en este contexto por parte de terceros, incluyendo instituciones gubernamentales.

6.8.2 Las disposiciones de la cláusula 6.8.1 no serán aplicables si el inquilino demuestra que la contaminación no se ha producido debido a las acciones u omisiones de su parte, por su personal u otras personas o artículos bajo su supervisión y no están relacionadas con las circunstancias de las que el inquilino podría ser culpado.

6.8.3 El propietario no garantiza ninguna indemnización al arrendatario en relación con disposiciones (del gobierno), por una investigación ni por la adopción de nuevas medidas.

### **Basura material y químico.**

6.8 El inquilino deberá cumplir plenamente con las directrices, condiciones o instrucciones emitidas por el gobierno u otras autoridades competentes en relación con la recolección (separado) de materiales de desecho. En caso de incumplimiento (totalmente) con esta obligación, el Inquilino será responsable por las consecuencias financieras, penales u otras resultantes.

### **Derechos para los departamentos**

6.1 0.1 Si el edificio o complejo que contiene los bienes está o llega a ser dividido en apartamentos, el inquilino deberá observar las condiciones relativas al uso impuesto por la escritura de división y los reglamentos. Se aplicará asimismo si el edificio o complejo es o se convierte en parte de una cooperativa.

6.10.2 El propietario no prestará, en la medida de lo posible, su cooperación para la imposición de cualquier condición que pudiera estar en conflicto con el contrato de arrendamiento.

6.10.3 El propietario deberá asegurarse de que el inquilino reciba una copia de las condiciones relativas a la uso, tal como se especifica en la Cláusula 6.1 0.1.

#### **Prohibiciones y condiciones de procedimientos**

6.11.1 Al inquilino no le está permitido:

a. Tener cualquier material peligroso para el medio ambiente en, sobre o en las inmediaciones de los bienes, incluyendo materiales nocivos, inflamables o explosivos, a menos que éstos sean mantenidos debido al giro normal del negocio;

b. Cargar los pisos de los bienes o del edificio o complejo que contiene los bienes por encima del límite técnicamente permitido prescrito en el contrato de arrendamiento;

c. Utilizar los bienes de tal forma que resulte en el deterioro del suelo, una contaminación, daño a los bienes o estropear la apariencia del bien, incluyendo la uso de equipos de transporte que podrían dañar las paredes o suelos;

d. Introducir modificaciones o instalaciones en, sobre o cerca de los bienes en contravención de las determinaciones del gobierno u otras autoridades, o las condiciones en que el titular de los bienes adquirió la propiedad u otros derechos restringidos, como podrían ser las molestias a otros inquilinos o vecinos o dificultar sus derechos de uso.

6.11.2.1 El inquilino deberá mantener en todo momento informado por escrito al propietario acerca de cualquier alteración o adiciones que el inquilino desea realizar o conseguir en el, bien o alrededor del mismo, tales como placas de identificación, anuncios, tableros, recomendaciones, publicaciones, estructuras, obras de carpintería, embalaje, productos, máquinas expendedoras, iluminación, toldos, persianas, antenas y equipos asociados, astas de bandera, teñido de ventanas, etc.

6.11.2.2 Se considerarán alteraciones y adiciones la realización de agujeros en la fachadas, suelos y paredes.

6.11.2.3 El inquilino deberá requerir el consentimiento previo por escrito del propietario para la completa o parcial alteración de los muebles o accesorios dentro de los bienes, a menos que las alteraciones o adiciones sean de una especie que puedan ser desmontadas y retiradas a un costo nominal al final del contrato de arrendamiento.

6.11.2.4 A menos que las partes acuerden otra cosa por escrito, el propietario no concederá ninguna autorización para reformas y adiciones que el inquilino desee introducir si no puede ser eliminada al final del contrato de arrendamiento sin

dañar los bienes a un costo nominal, o si estas alteraciones y adiciones no son necesarias para la propuesta uso de los bienes, o si el disfrute de la tenencia no mejora, o si el propietario tiene cualquier objeción significativa a las propuestas.

6.11.2.5 El propietario tendrá derecho a imponer condiciones en relación con cualquier alteración o adiciones deseadas por el inquilino, en relación con la ejecución y el posicionamiento de la obra, las proporciones y los materiales a utilizar. El inquilino está obligado a cumplir con las condiciones impuestas por las autoridades competentes correspondientes en relación con sus modificaciones o adiciones.

6.11.2.6 Las alteraciones y adiciones introducidas por el inquilino no formarán parte de los bienes, haya o no sido hecho el trabajo con la aprobación del propietario.

6.11.2.7 Excepto en tanto que se acuerde lo contrario por escrito entre las partes, las reformas y adiciones introducidas por o en nombre del locatario deben ser desmanteladas y retiradas antes del final del contrato de arrendamiento.

6.11.2.8 El inquilino renuncia a sus derechos y reclamaciones por el enriquecimiento sin causa en relación con alteraciones y adiciones introducidas por o en nombre del arrendatario y que no fueron desmanteladas al final del contrato de arrendamiento, a menos que las partes acuerden lo contrario por escrito.

6.11.2.9 Sin el consentimiento previo por escrito del propietario, el inquilino tiene prohibido entrar o permitir la entrada a las habitaciones de sistemas de servicios, a las secciones de un techo plano, techos, drenajes, y a las partes de los bienes o del edificio o complejo que los contienen que no están destinados para uso general, incluidos el estacionamiento de vehículos comerciales, excepto en los lugares de estacionamiento designados.

6.11.3 El inquilino deberá comportarse de acuerdo con las condiciones impuestas por el gobierno y otros órganos, así como las instrucciones verbales y escritas del propietario, en relación con los tiempos de carga y descarga y la manera en que esto debe hacerse.

6.11.4 El propietario no tendrá responsabilidad alguna por las modificaciones o adiciones, etcétera, especificadas en las Cláusulas 6.11.2.1 y 6.11.2.2.

6.11.5 El inquilino deberá mantener todos los equipos contra incendios, salidas de incendios y de emergencia despejadas en todo momento.

6.11.6 Si los bienes están equipados con un ascensor, pasillo móvil, escalera mecánica o sistema de puerta automática o si a los bienes se puede acceder por medio de una o más de estas instalaciones, u otros similares, el uso de estas instalaciones será completamente bajo el propio riesgo del usuario. Todas las

instrucciones emitidas o que se emitan por el propietario, los instaladores las instituciones de Gobierno deben respetarse estrictamente. El propietario tendrá derecho a cambiar y desconectar las instalaciones - durante el tiempo que sea necesario - sin que el inquilino tenga derecho alguno a una compensación o reducción de la renta.

6.11.7 Si los artículos introducidos por el inquilino (incluyendo la publicidad o cualquier otra señalización de trabajo) tienen que retirarse temporalmente si hay trabajos de mantenimiento o reparación en el los bienes o en los edificios o complejos que los contienen, los costos de tal eliminación, los costes de almacenamiento y los costos de reinstalación serán de riesgo y cargo del inquilino, tenga o no el permiso del propietario para introducirlos en el lugar.

#### **Requerimientos/permisos**

6.12.1 Si, después de la firma del contrato, el propietario o el inquilino solicita un cambio de y / o complemento de cualquier disposición del contrato, el propietario o el inquilino solicitará dicho cambio y / o suplemento por escrito.

6.12.2 Si, en la medida en que cualquier disposición del contrato requiere el permiso del propietario o del inquilino, dicha autorización sólo se considerará que se ha concedido si se concede por escrito.

6.12.3 Cualquier permiso dado por el propietario o el inquilino deberá operar en una sola vez y no se aplicará a otros o posteriores instancias. El propietario y el inquilino tendrán el derecho a otorgar sus respectivos permisos sujetos a condiciones.

#### **Disposiciones de penalización**

7. Si, habiendo recibido debidamente una notificación de incumplimiento del propietario, el inquilino sigue infringiendo las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento y en las presentes Condiciones Generales, el inquilino será, si no se especifica otra sanción, responsable de pagar al propietario una multa recuperable de 250.00 euros, por día durante todos los días en los cuales el inquilino estuvo en falta.

Lo anterior, sin perjuicio del derecho del propietario a una indemnización completa en la medida en que las pérdidas sufridas superan la sanción impuesta.

#### **Sub arrendamiento**

8.1 No se permitirá al inquilino, sin el consentimiento previo por escrito del propietario, a subarrendar o conceder derechos de uso sobre los bienes en su totalidad o en parte a terceros, ni a ceder los derechos de tenencia, en todo o en parte a terceros ni a incorporarlos en cualquier asociación de personas o cualquier otra entidad legal.

8.2 Si el inquilino contraviene las disposiciones anteriores, será responsable ante el propietario de una pena de título ejecutivo por cada día que dure la contravención, equivalente a dos veces el alquiler diario a pagar por el inquilino en el momento, sin perjuicio del derecho del propietario para terminar el contrato de arrendamiento por motivos de incumplimiento de contrato, y para reclamar daños y perjuicios

### **Revisión del precio**

9.1 La revisión del precio del alquiler acordado en la cláusula 4.5 del contrato de arrendamiento se realizará sobre la base de la variación del índice mensual de Precios al Consumidor (IPC), para todos los precios, serie de hogares (2000 = 100), publicado por la Oficina Central de Estadísticas (CBS). El alquiler modificado se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula: el alquiler modificado será el equivalente al alquiler existente a la fecha de modificación, multiplicado por el punto de índice en el cuarto mes calendario en el que se revisa el alquiler, dividido por el punto del calendario decimosexto índice mes antes del mes calendario en que el alquiler se revisa.

9.2 El alquiler no se ajustará si el mismo se reduce a una suma menor a la última vigente. En tal caso, la cantidad última continuará siendo válida aplicándose hasta que una indexación posterior del punto índice en el calendario cuatro meses antes de que el punto del índice del cuarto mes calendario anterior al mes calendario en el que el último ajuste se llevó a cabo. En tal caso el ajuste del alquiler utilizará los puntos de índice de los meses del calendario indicados en el apartado anterior (9,1).

9.3 Es necesario para la validez de la nueva renta indexada que se le informe al inquilino por adelantado sobre la indexación propuesta o simplemente llevada a cabo.

9.4 Un método de indexación cercanamente comparable se utilizará si la CBS cesa la publicación de sus puntos de índice o altere su base de cálculo, y en caso de existir una diferencia de opinión sobre este asunto, la parte que toma la Iniciativa podrá solicitar al Director de la CBS pronunciar una solución de carácter vinculante para la contradicción. La mitad de cualquier costo asociado a ésta deberá ser pagada por cada parte

### **Fin del contrato de arrendamiento o de uso**

10.1.1 A menos que se acuerde lo contrario por escrito, el inquilino deberá entregar el bien al propietario al final del contrato de arrendamiento o al final del uso de los mismos, en la situación descrita en el informe sobre la transferencia hecho al inicio del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta cualquier desgaste normal y el envejecimiento.

10.1.2 Si ningún informe sobre la transferencia se ha preparado en relación con los bienes en el inicio del arrendamiento, entonces los bienes se devolverán al propietario por parte del inquilino al final del contrato de arrendamiento o al final del uso del Inquilino, en una condición que razonablemente cabe esperar de una propiedad en buen estado del tipo al que el arrendamiento se relaciona, sin defectos, salvo acuerdo en contrario por escrito, y con sujeción al desgaste normal y envejecimiento.

10.1.3 Ante cualquier diferencia sobre la condición de los bienes al comienzo del contrato de arrendamiento, se supondrá que el inquilino ha recibido los bienes en buenas condiciones y sin defectos.

10.1.4 Además, los bienes serán devueltos al propietario completamente desocupados, libre de uso y derechos de uso, bien limpio y con todas las llaves, tarjetas de acceso y apariencia apropiadas. El inquilino está obligado, a su costa, a eliminar todos los elementos que tiene introducido en, sobre o cerca de los bienes o que fueron asumidos por él desde inicio. El propietario no será responsable de hacer cualquier pago para los artículos que no se retiraron. Los productos que no fueron removidos serán retirados a costa del inquilino. Las disposiciones de las cláusulas 6.11.2.6 y 6.11.2.7 se aplicarán.

10.2 Si el inquilino termina el uso de los bienes antes de tiempo, el propietario tendrá derecho para obtener acceso y hacerse cargo de posesión de los mismos por cuenta del inquilino, sin derecho a retribución que corresponda al inquilino.

10.3 Todos los artículos que se considere que han sido abandonados por el inquilino dejándolos en el bien después de que lo ha abandonado pueden, a opción del propietario, ser eliminados por éste, a cargo del inquilino, sin ninguna responsabilidad por parte del propietario. El propietario tendrá derecho - a menos que el propietario esté consciente de que el arrendatario ha tomado los artículos- para tomarlos inmediatamente para su destrucción por cuenta del inquilino o para apropiarse de ellos para su propia posesión a partir de entonces, si así se desea, para venderlos y retener el producto de la venta, todo a discreción del propietario. Si un nuevo inquilino se hace cargo de los artículos, estará obligado a realizar una descripción junto con el inquilino que se va, de todos los artículos tomados por él. Esta descripción, debe ser rubricada por el inquilino y el inquilino nuevo y se debe enviar al arrendador inmediatamente después de su preparación.

10.4 A menos que se acuerde lo contrario por escrito entre el propietario y el inquilino, el Inquilino no tendrá en ningún caso derecho a dejar atrás cualquier artículo en los bienes al final del contrato de arrendamiento a la espera de una respuesta a la pregunta de si un subsiguiente inquilino es probable que quiera hacerse cargo de estos artículos. Si el inquilino no cumple con esta disposición, el propietario tendrá derecho, a su discreción, para destruir inmediatamente los artículos en cuestión, a cargo del inquilino, o bien a apropiarse de los artículos



para su propio uso y, si así se desea, para venderlos y mantener el producto de la venta.

10.5 Los bienes deben ser inspeccionados por las partes en conjunto, con tiempo suficiente antes del final del arrendamiento o el fin de su uso. Un informe de esta inspección será elaborado por las partes y deberá registrar los resultados en relación a la condición de los bienes. Este informe registrará también que trabajos deben ser hechos a costa del inquilino en relación con reparaciones que aparentemente se requieren conforme con el informe y las tareas de mantenimiento, así como la manera en la que tendrá que llevarse a cabo ese trabajo. La inspección, la preparación y firma del acta de inspección serán realizadas por ambas partes o por sus representantes designados. Las Partes no podrán desconocer la autoridad de dichos representantes después del evento.

10.6 Si después de haber tenido una clara oportunidad para hacerlo, el inquilino no coopera con la inspección y la redacción de las conclusiones y acuerdos del informe de inspección, el propietario tendrá derecho a llevar a cabo la inspección sin la asistencia del arrendatario y establecer los términos del informe obligatorio para las partes y deberá entregar una copia al arrendatario de inmediato.

10.7 El inquilino está obligado a llevar a cabo o dispondrá que se lleven a cabo los trabajos que se deban realizar o haber hecho en términos del informe de inspección en el plazo establecido en el informe o del plazo que se acuerde entre las partes, todo a satisfacción del propietario. Si el inquilino no cumple con sus obligaciones en virtud del informe de inspección, en su totalidad o en parte, incluso después de haber recibido una notificación de incumplimiento, el propietario tendrá derecho a que el trabajo se realice y para recuperar los costos asociados del inquilino.

10.8 El Inquilino será responsable de pagar una suma al propietario por el tiempo empleado en la reparación de los bienes, a contar desde el día siguiente a la fecha en que termina el contrato de arrendamiento, calculado con respecto al alquiler y el pago más reciente aplicable para suministros y servicios auxiliares, todo ello sin perjuicio de la reclamación de parte del propietario del pago de nuevos daños y costos si los hubiese.

### **Daños y Responsabilidad**

11.1 El inquilino deberá tomar las medidas adecuadas y oportunas para prevenir y limitar daños a los bienes como los causados por corto circuito, fuego, fugas, tormentas, heladas y otras condiciones climáticas, como asimismo afluencia y escapes de líquidos.

El Inquilino debe informar al propietario inmediatamente si esos daños, o un evento como se especifica en la cláusula 11.6, se produce o amenaza con producirse.

11.2 Si el inquilino tiene acceso a otras dependencias, las disposiciones del párrafo anterior también se aplicarán al edificio o complejo que contiene los bienes.

11.3 El Inquilino será responsable ante el propietario por los daños y pérdidas en los bienes a menos que el inquilino demuestre que la culpa debe atribuirse a las instalaciones, o a personas autorizadas para entrar al bien, su personal y aquellas personas de las que el inquilino es responsable, y que ninguna negligencia puede atribuirse a alguno de ellos, sin perjuicio de lo dispuesto en las cláusulas 13.1, 13.4 y 13.5 en relación con el mantenimiento del inquilino, reparación y las obligaciones de renovación.

11.4 El Inquilino indemnizará al propietario contra todas las multas impuestas al propietario debido a las acciones del inquilino por negligencia.

11.5 El Propietario no será responsable de las consecuencias de los desperfectos que se desconocían o no debía conocerlos al inicio del contrato de arrendamiento.

11.6 El Propietario no será responsable de los daños ocasionados a la persona del inquilino o sus bienes ni el inquilino tendrá derecho a un alquiler reducido, o una compensación o a suspender las obligaciones de pago, o para disolver el contrato de arrendamiento en el caso de reducción en el disfrute de la tenencia debido a desperfectos, incluidos los desperfectos ocultos patentes o latentes en los bienes o en el edificio o complejo que los contiene, las condiciones meteorológicas, la interrupción del acceso a los bienes, propiedad vacante en las cercanías, la interrupción del gas, agua, electricidad, calefacción, ventilación o suministros de aire acondicionado, la insuficiencia de los sistemas y equipos, afluencia y escape de gases o líquidos, fuego, explosión o déficit en la prestación de servicios de asistencia.

Asimismo el propietario no será responsable por el daño a las personas o mercaderías de terceras partes presentes en las instalaciones, en tanto el inquilino indemnizará al propietario por daños a terceras partes.

11.7 El Inquilino será responsable de los daños y perjuicios derivados de alteraciones y adiciones introducidas en los bienes por el o en su nombre. El Inquilino indemnizará al arrendador contra reclamaciones de terceros por los daños sufridos a causa de alteraciones y las mejoras hechas por el inquilino.

11.8 El propietario no será responsable por pérdidas comerciales del inquilino o por pérdidas resultantes de las actividades de los otros inquilinos, o por las restricciones en el uso de los bienes causados por terceras partes, ni por los desperfectos que surjan porque el inquilino no ha cumplido con sus obligaciones de mantenimiento.

11.9 Las disposiciones de las cláusulas 11.6 y 11.8 en relación con las pérdidas

comerciales no se aplicarán en los casos resultantes de falta grave o negligencia grave por parte del propietario en relación con la condición de los bienes o del edificio o complejo que los contiene. Igualmente las disposiciones de las Cláusulas 11.6 y 11.8 en relación con las pérdidas comerciales no se aplicarán si el daño es causado por un desperfecto en los bienes de los cuales el Propietario era o debía haber sabido al inicio del arrendamiento, a menos que se relacione con desperfectos que el inquilino tuviera conocimiento o podría haber sido consciente de tal defecto en virtud de su inspección que se describe en la cláusula 4, entonces no será considerado como un desperfecto entre las partes.

### **Garantía bancaria**

12.1 Como garantía para el correcto cumplimiento de sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento, el inquilino deberá proporcionar al propietario, cuando se firma el contrato de arrendamiento, una garantía bancaria en la forma especificada por el propietario, por la cantidad indicada en el contrato de arrendamiento, relacionada a las obligaciones de pago del inquilino al propietario. Esta garantía bancaria, también se aplicará a cualquier extensión del contrato de arrendamiento incluidas todas sus enmiendas y deberá continuar durante al menos seis meses después de la fecha en que los bienes fueron devueltos por el inquilino y el arrendamiento se terminó. Además esta garantía bancaria será válida en relación con el sucesor legal del inquilino (s).

12.2 El inquilino no tendrá derecho a compensación alguna por pagos contra la garantía bancaria.

12.3 En caso de que la garantía bancaria se use, el inquilino procederá inmediatamente, ante la primera petición del propietario, a arreglar una nueva garantía bancaria, emitida por un importe ajustado a las nuevas obligaciones de pago.

12.4 Después de cualquier revisión al alza de la renta o del (avance) del pago de los suministros y servicios y el impuesto sobre el volumen actual, el inquilino estará obligado a obtener una nueva garantía bancaria emitida inmediatamente por un monto ajustado al nuevo pago de las obligaciones.

12.5 Antes del inicio de cada nuevo período de alquiler, ante del contrato de arrendamiento, el inquilino procederá inmediatamente a entregar una nueva garantía bancaria emitida por un importe ajustado a las nuevas obligaciones de pago.

12.6 Si el inquilino no cumple con las obligaciones descritas en esta cláusula, deberá pagar una multa inmediatamente de € 250,00 al propietario por cada día calendario que el inquilino se queda en incumplimiento, después que el incumplimiento se le haya señalado por medio de carta certificada.

### **Mantenimiento, reparación y renovación, inspecciones y pruebas**

13.1 El propietario será responsable de los gastos de mantenimiento, reparación y trabajos de renovación de los bienes, como se especifica en la cláusula 13.3 a continuación. El inquilino deberá realizar todo otro trabajo de mantenimiento, reparación y renovación, incluyendo los costos de las inspecciones y pruebas en los bienes. Si los bienes forman parte de un edificio, las disposiciones mencionadas más arriba también se aplicarán a los gastos especificados en relación con el edificio o complejo que contiene los bienes, como el trabajo en las áreas comunes, espacios y otras instalaciones de este tipo.

13.2 Salvo acuerdo en contrario entre las partes, el trabajo especificado en las cláusulas 13.3 y 13.4 se llevarán a cabo por o con las instrucciones de la parte que es responsable del pago de ella. Las partes procederán a tener esas obras llevadas a cabo en el momento oportuno.

13.3 El propietario será responsable por los costos de:

- a. Mantenimiento, reparación y sustitución de las partes estructurales de los bienes, como fundaciones, columnas, balcones, pisos, techos estructurales, secciones planas de techo, paredes exteriores y fachadas estructurales;
- b. Mantenimiento, reparación y renovación de las escaleras, escalones, tuberías de alcantarillado, drenajes, y marcos de las ventanas exteriores. Lo dispuesto en la cláusula 13.4, sub k, deberá aplicarse también a las tuberías de aguas residuales;
- c. Sustitución de los componentes y renovación de los sistemas relacionados con los bienes
- d. Pinturas exteriores.

El trabajo especificado en a. hasta d. inclusive será financiado por el propietario, a menos que el trabajo pueda ser considerado como reparaciones menores, incluyendo el mantenimiento diario a pequeña escala en el sentido legal, o algún trabajo en asuntos introducidos a los bienes por o en nombre del propietario.

13.4 El Inquilino será responsable de lo siguiente, en aclaración o, según sea el caso, como excepción a lo expuesto en la Cláusula 13.1:

- a. Mantenimiento externo en la medida en que se pueda demostrar que se refieren a las reparaciones de rutina incluyendo el mantenimiento menor diario en el sentido legal, y mantenimiento interno diferente al que se especifica en la cláusula 13.3, todo ello sin perjuicio de las siguientes disposiciones;
- b. Mantenimiento, reparación y renovación de puertas y ventanas muebles, vidrios y cristales de puertas, espejos, ventanas y otros marcos;
- c. Mantenimiento y reparación de persianas, persianas venecianas, toldos y otros toldos;
- d. Mantenimiento, reparación y renovación de los interruptores, tomas de corriente, sistemas de campana, bombillas, iluminación (incluyendo accesorios),

baterías, revestimiento de suelos, muebles, pintura, lavabos, equipo de cocina interna y artículos sanitarios;

e. Mantenimiento, reparación y renovación de tuberías y válvulas para gas, agua y electricidad, incendios, robos- y de prevención de robos medidas y todo al respecto;

f. Mantenimiento, reparación y renovación de particiones límites, jardín y tierra, incluyendo aceras;

g. Mantenimiento regular y adecuado, junto con la prueba regular y la certificación de todos los sistemas técnicos relativos a los bienes, incluyendo el reemplazo de cualquier componente pequeño. Este trabajo sólo puede ser llevado a cabo por contratistas aprobados por el propietario;

h. Todas las pruebas y la inspección, ya sea por indicación del Gobierno o no, sean regulares o casuales, que razonablemente sean necesarias en las áreas de fiabilidad y seguridad, y para el control del buen estado de funcionamiento, de los sistemas (técnico o de otro tipo) relativo a los bienes, inmuebles accesorios; dicha prueba y las inspecciones se llevarán a cabo con las instrucciones del inquilino; y los costos que se originen se regirán por lo establecido en las cláusulas 16.3 a 16.8 inclusive.

i. Mantenimiento, reparación y renovación de los elementos introducidos por o en nombre del Inquilino, hayan sido o no hechos bajo una estimación provisoria proporcionada por el propietario al inquilino;

j. Atención a la limpieza de los bienes, mantenerlos limpios, tanto interna como externamente, incluyendo mantener las ventanas, persianas, persianas venecianas, marquesinas y otros toldos, los marcos de las ventanas exteriores y fachadas de los bienes limpias, y la eliminación de cualquier graffitis dejados en los bienes.

k. Atención a la Instalación de trampas de grasa, limpieza y desbloqueo de las trampas, los desagües y todos los residuos de tuberías de aguas residuales hasta donde el alcantarillado municipal se conecta al bien, fregado de los sumideros y la limpieza de los conductos de ventilación.

13.5 El Inquilino será responsable de mantenimiento, reparación y renovación de todas las modificaciones y adiciones introducidas a los bienes por o en su nombre.

13.6 Si, Después de haber sido debidamente notificado, el inquilino deja de lado el mantenimiento, reparación o renovación, trabajo del que es responsable - o si, en opinión del propietario el trabajo ha sido realizado en forma incorrecta o mal - el propietario tendrá el derecho que las nuevas obras de mantenimiento, reparación o renovación consideradas necesarios sean realizadas a costo y riesgo del inquilino.

Si el trabajo que se debería haber hecho a expensas del inquilino, éste no lo ejecuta, el propietario tendrá derecho a llevar a cabo ese trabajo o que se lleve a cabo inmediatamente, con cargo al inquilino.

13.7 El propietario deberá consultar con el inquilino, por adelantado, en relación a las obras de mantenimiento, reparación y renovación que son responsabilidad del

propietario, en cuanto a la forma en que deben llevarse a cabo, en la medida de lo posible teniendo en mente los intereses del arrendatario. Si el inquilino solicita que las obras se lleven a cabo fuera del horario normal de trabajo, el inquilino será responsable por los costos adicionales asociados.

13.8 El Inquilino será responsable de una hábil y correcta utilización de los sistemas técnicos en los bienes. El inquilino deberá asimismo ser responsable de cualquier operación de mantenimiento de dichos sistemas llevados a cabo por él o con sus instrucciones. El hecho de que el mantenimiento sea llevado a cabo por una empresa aprobada por el propietario no eximirá al inquilino de esta responsabilidad.

13.9 El inquilino deberá notificar al propietario de inmediato, por escrito, de cualquier falla en los bienes. En la notificación, el inquilino deberá dar al propietario un plazo razonable - no menos de seis semanas, salvo en el caso de una calamidad – para comenzar a rectificar cualquier desperfecto que es de responsabilidad financiera del propietario.

13.10 Si el arrendador y el arrendatario acuerdan que el mantenimiento, reparación y renovación en, sobre o alrededor de los bienes o del edificio o complejo que los contiene, especificado en las cláusulas 13.1, 13.4 y 13.5, y que son de responsabilidad del inquilino, sea llevado a cabo por instrucciones del propietario y no del inquilino, entonces los costos asociados deberán ser informados por el propietario al inquilino. En algunos casos, el arrendador concluirá contratos de mantenimiento para este trabajo.

#### **Ajustes por o en nombre del propietario**

14.1 Al propietario se le permitirá llevar a cabo, o que sean llevados a cabo, trabajos o inspecciones en, sobre o alrededor de los bienes o del edificio o complejo que los contenga o de locales adyacentes en el contexto de mantenimiento, reparación y renovación. Esto incluirá la introducción de nuevas instalaciones y modificaciones adicionales o trabajos requeridos en relación con los requisitos (ambientales) o medidas impuestas por el gobierno u otras autoridades competentes.

14.2 Si el propietario desea proceder con la renovación de los bienes, se deberá discutir la propuesta de dichas renovaciones con el inquilino. Una propuesta para la renovación será considerada razonable si se aprueba al menos con el 51% de los inquilinos cuyos bienes se vean afectados por las renovaciones y si esos inquilinos alquilan al menos el 70% de la superficie alquilable en m<sup>2</sup>, incluyendo la parte vacante de la propiedad, del edificio o complejo que contiene los bienes afectados por las reformas propuestas. Para el cálculo del porcentaje, el propietario deberá ser considerado como arrendatario de cualquier superficie no arrendada pero que se puede arrendar considerando los m<sup>2</sup>.

14.3 La renovación incluirá la demolición (parcial), la sustitución por una construcción nueva, adiciones y alteraciones a los bienes o del edificio o complejo que contiene los mismos.

14.4 Las disposiciones del artículo 7: 220, apartado 1, 2 y 3 del Código Civil no son aplicables. La renovación y mantenimiento de los bienes o del edificio o complejo que los contenga no constituirá un desperfecto para el inquilino que le concierne. El inquilino deberá permitir el trabajo de mantenimiento y renovación de los bienes o el edificio o complejo que los contiene, y asegurar al propietario que dichas obras se lleven a cabo oportunamente, sin derecho a la reducción de la renta o cualquier otra obligación de pago, la disolución parcial o total del contrato de arrendamiento y / o compensación.

14.5 En relación con las partes de los bienes de los cuales el inquilino no disfruta en exclusiva los derechos de uso, tales como espacios comunes, ascensores, escaleras mecánicas, escaleras, pasillos, puntos de acceso, y / u otros accesorios inamovibles, el propietario tendrá derecho para alterar los accesorios y terminaciones y para mover, reemplazar o eliminar estas partes de los bienes.

#### **Derechos de acceso del Propietario**

15.1 Si el propietario desea tener una valoración de los bienes o de trabajos que realizó o desee realizar en, sobre o para los bienes, el inquilino está obligado a permitir el acceso del propietario o a las personas que concurran en su representación y facilitar que se realicen los trabajos necesarios.

15.2 Con el fin de llevar a cabo las tareas que se describen en la cláusula 15.1, el propietario y todas las personas designadas por él tendrán derecho a entrar en los bienes, previa consulta con el inquilino, entre 07,00 horas y las 17,30 horas en días laborables. En los casos de emergencia, el propietario tendrá derecho a entrar en los bienes aún sin consulta y / o fuera de las horas antes dichas.

15.3 En caso de cualquier contrato de arrendamiento propuesto, de venta o subasta de los bienes, y durante el último año antes del final del contrato de arrendamiento, el arrendatario estará obligado, al recibir una notificación previa por o en nombre del propietario, para proporcionar la oportunidad, sin cualquier pago, para las visitas de los bienes durante al menos dos días de trabajo por semana. El inquilino deberá permitir al propietario colocar anuncios de venta o arriendo.

#### **Costos de los suministros y servicios**

16.1 Además del alquiler, el inquilino será responsable por los costos de suministro, el transporte, medición y uso de agua y energía para los bienes, incluyendo los costos de celebración de los contratos por los metros correspondientes de alquiler, y por cualquier sanción o multas impuestas por las empresas de servicios públicos. El inquilino deberá concluir los contratos de

suministros con las organizaciones pertinentes, cuando los bienes no tengan conexiones por separado y / o que sea el propietario que arregle esto como parte de los suministros y servicios previstos en el contrato de arrendamiento.

16.2 Si las partes no han acordado en el contrato los suministros y servicios auxiliares, el inquilino se encargará de estos a su propio costo y riesgo, a satisfacción del propietario. En tales casos el inquilino deberá celebrar contratos de servicio, según lo aprobado por el propietario, en relación con los sistemas dentro de los bienes.

16.3 Si las partes han acordado que los suministros y servicios auxiliares sean proporcionados por o en nombre del propietario, éste establecerá el pago de éstos por el inquilino sobre la base de los costos incurridos en la prestación de estos suministros y servicios, junto con los elementos administrativos pertinentes por el costo. En tanto forman los bienes parte de un edificio o complejo y los suministros y servicios se refieren también a otras partes del mismo, el propietario deberá fijar la proporción de los costos que debe razonablemente el Inquilino por los suministros y servicios. El propietario no estará obligado a tomar cuenta el hecho de que el inquilino no puede utilizar uno o más de esos suministros y servicios. Si una o más partes del edificio o complejo no están en uso, el propietario velará por que, al fijar la parte del inquilino, que no sea mayor de lo que habría sido si la totalidad del edificio o complejo habría estado en uso.

16.4 El propietario deberá enviar al inquilino una declaración detallada para cada año en relación con los costos de los suministros y servicios, con información sobre cómo estos fueron calculados y, en lo que proceda, la parte del inquilino de esos costos.

16.5 Una declaración se enviará después de que al final del contrato de arrendamiento para el período que aún no se había contabilizado. Esta declaración final se remitirá no más allá de 14 meses después del envío de la declaración anterior. Ni el propietario ni el inquilino se permitirán hacer cualquier reclamación prematura de la compensación.

16.6 Si se desprende de la declaración de un período, y teniendo en cuenta los anticipos, que el inquilino ha pagado demasiado poco o que el propietario ha recibido demasiado, habrá un pago adicional o un reembolso dentro de un mes después de que la declaración se envía. Un cuestionamiento a la exactitud de la declaración no dará lugar a cualquier suspensión de esta obligación de pago.

16.7 El propietario tendrá derecho, previa consulta con el inquilino, para alterar la naturaleza y el alcance de los suministros y servicios o para dejarlos sin efecto.

16.8 El propietario tendrá derecho a ajustar el anticipo debido por el inquilino para suministros y servicios con carácter provisional en relación con los costes previstos, incluidas las circunstancias mencionadas en la cláusula 16.7.



16.9 Si el suministro de gas, electricidad, calefacción y / o agua (caliente) está incluido en los suministros y servicios, el propietario tendrá derecho, previa consulta con el inquilino, a ajustar el método para conocer el uso y la participación del locatario, conectado con el mismo, y de los costes de uso.

16.10 Si el uso de gas, electricidad, calefacción y / o agua (caliente) se determina con equipos medidores y si surge cualquier disputa sobre la participación en el uso del Inquilino debido a una interrupción del funcionamiento o el funcionamiento incorrecto de esos medidores, entonces la participación la establecerá una empresa, que llamará el propietario, especializada en la medición y el establecimiento del consumo de gas, electricidad, calefacción y / o agua (caliente). Esto también se aplicará en el caso de daño, destrucción o fraude en relación con los medidores, sin perjuicio de otros derechos de los propietarios en estos casos contra el inquilino, como el derecho a la reparación o renovación de los contadores y pago de una indemnización.

16.11 Salvo en el caso de negligencia grave o falta grave, el propietario no será responsable por las pérdidas resultantes de la falta de funcionamiento o por el suministro inadecuado de los suministros y servicios antes mencionados. Asimismo, el inquilino no podrá, en tales casos, tener derecho a una reducción en el alquiler y / o compensación contra cualquier obligación de pago

#### **Los costos, morosidad**

17.1 En todos los casos en que el propietario emita una citación, notificación de incumplimiento o notificación por agentes judiciales al inquilino, o cuando se tomen acciones contra el inquilino para el cumplimiento de sus obligaciones de arrendamiento o desalojo de los locales, el inquilino estará obligado a pagar al propietario todos los gastos incurridos, tanto judiciales como extra-judiciales excepto cuando haya una orden final de la corte contra el propietario por el pago de las costas procesales. Los gastos efectuados serán establecidos previamente entre las partes a un nivel no inferior a la tarifa normalmente aplicada por los agentes judiciales.

17.2 El inquilino será deudor moroso por la mera expiración de un período de pago.

#### **Pagos**

18.1 El pago del alquiler y todos los gastos adicionales que se plantean en términos de este arrendamiento se realizará en la moneda de curso legal holandés, a más tardar en la fecha límite - sin deducción, descuento, retención o compensación contra las reclamaciones que el inquilino tiene o cree tener contra el propietario - mediante ingreso o transferencia a una cuenta bancaria indicada por el arrendador. Esto es sin perjuicio del derecho del inquilino a remediar cualquier defecto y deducir los costos razonables de la misma del alquiler si el propietario está en mora en la reparación de los desperfectos. El

propietario es libre para manifestar por medio de un escrito al inquilino, la modificación del lugar o la forma de pago. El propietario tendrá derecho a decidir cuál de las reclamaciones pendientes en virtud del arrendamiento se reducirá del pago recibido del inquilino, a menos que el inquilino específicamente indique otra cosa cuando realice el pago. En este último caso, lo dispuesto en el artículo 6:50 del Código Civil no será aplicable.

18.2 En cada ocasión en que el inquilino no pague con prontitud una cantidad adeudada al propietario de acuerdo con el contrato, se procederá, por ministerio de la ley, a exigir inmediatamente una multa al inquilino de 2% de la cantidad adeudada por mes calendario (considerando cada parte de mes como un mes completo) sujeta a un mínimo de € 300,00 por mes, desde la fecha en que la cantidad se haya devengado.

### **Impuestos, cargas, derechos, primas**

19.1 Si se ha acordado que el impuesto sobre el volumen será cargado en el alquiler, el inquilino y el propietario presente declararán explícitamente que se hizo una suposición para cuando se ajuste el alquiler que el inquilino podría usar o hacer uso de los bienes continuamente por lo menos el porcentaje mínimo de tiempo establecido con el fin de calificar para Impuestos, cargas, derechos, primas el derecho a la deducción del impuesto sobre el volumen, en la medida en que puede ser elegido para un contrato de arrendamiento sujeto al impuesto sobre el volumen.

19.2 El arrendador y el arrendatario deberán recurrir a la posibilidad de renunciar a la petición conjunta del servicio, bajo lo establecido en la Nota 45, de 24 marzo de 1999, no. VB 99/571, para cargar el alquiler al impuesto sobre el volumen y será suficiente con una declaración redactada y firmada por el inquilino, que formará parte integrante del contrato de arrendamiento.

19.3 a Si el inquilino no está (ya) en uso de los bienes o no está favoreciendo que se pueda utilizar el alquiler para considerarlo como derecho a la deducción del impuesto sobre el volumen y la excepción de la exención de deducir el impuesto al volumen de negocio de alquiler, de manera que no debe pagar impuesto sobre el volumen en el alquiler al propietario o su sucesor legal (s), será responsable, a partir de la fecha de dicha terminación, para hacer un pago independiente al propietario o su sucesor legal (s) además de la renta, en lugar del impuesto sobre el volumen, por lo que deberá indemnizar al propietario por:

1. El impuesto sobre el volumen de los gastos de funcionamiento y de inversión en los bienes que no es, o que ya no es deducible por el propietario o su sucesor legal (s) como resultado de la terminación de la opción;

II. El impuesto sobre el volumen que el propietario o su sucesor legal (s) tendrá que pagar a las autoridades fiscales de manera de recálculo como se especifica

en la Sección 15, párr. 4 de la Ley del impuesto sobre el volumen de 1968 o la revisión como se especifica en las secciones 11 a 13, inclusive, del impuesto sobre el volumen de aplicación con forme con la orden de 1968, todo ello como resultado de la terminación de la opción;

III. Todas las demás pérdidas sufridas por el arrendador o su sucesor legal (s) como resultado de la terminación de la opción.

19.3 b Las pérdidas financieras sufridas por el propietario o su sucesor legal (s) como resultado de la terminación de la opción será pagada por el inquilino al propietario, o su legítimo sucesor (s) regularmente junto con los pagos regulares del alquiler y deberá, con a excepción de las pérdidas especificadas en la cláusula 19.3a, sub I, extenderse por el resto de la duración del contrato de arrendamiento actual por medio de una anualidad si es posible, ya que deberán ser inmediatamente exigibles en su totalidad, en un solo pago, si el arrendamiento finaliza en el intertanto y por la razón que sea.

19.4 Las disposiciones de la Cláusula 19.3a, sub II, no se aplicarán si, cuando el actual contrato de arrendamiento es concluido en el período de revisión de las deducciones del impuesto sobre el volumen, en relación con los bienes ha caducado.

19.5 Si se produce una situación como la que se contempla en la cláusula 19.3a, el propietario o su sucesor (s) legal informará al inquilino cuánto tiene que pagar el propietario, o su sucesor (s) legal, a las autoridades fiscales y detallar las otras pérdidas como está especificado en la cláusula 19.3a, sub III. El propietario o su sucesor (s) legal cooperarán si el inquilino desea obtener la devolución presentada por el propietario o su sucesor (s) legal revisado por un experto contable independiente. Los costos de esto serán pagados por el inquilino.

19.6 Si, al final del ejercicio los bienes no se utilizan suficientemente, a los efectos prevenidos en la cláusula 19.1, el inquilino deberá avisar al propietario o su sucesor legal (s) de la presente situación, dentro de cuatro semanas después del final del ejercicio de que se trate, por medio de una declaración con firma del inquilino. El inquilino deberá enviar una copia de esta declaración al Inspector de Hacienda en el mismo plazo.

19.7 Si el inquilino no cumple con la obligación de notificar, como se indica en la cláusula 19.6, y la obligación de utilizar los bienes, como se indica en la cláusula 19.9, o si aparece en la retrospectiva que el inquilino partió de la base de cualquier suposición incorrecta y el propietario o su sucesor legal (s) estuvo/ estuvieron, por tanto, equivocados en cargar el impuesto al volumen en el alquiler, el inquilino entonces estaría en deuda y el propietario o su legal sucesor (s) tendrá derecho a recuperar cualquier pérdida financiera resultante del inquilino. Dicha pérdida se referirá a la cantidad total de dicho impuesto debido por el propietario o su sucesor legal (s) a las autoridades fiscales, junto con los intereses, recargos y costos y daños por venir. Los términos de este párrafo prevén un sistema de compensación

en el caso de que la opción se termina con efecto retroactivo, además de las regulaciones bajo la cláusula 19.3a. Las pérdidas adicionales sufridas por el propietario o su sucesor legal (s) como resultado del impacto retroactivo serán de cargo del inquilino de inmediato, en su totalidad y en un solo pago. El propietario o su sucesor legal (s) cooperarán si el inquilino desea tener una declaración en relación con estas pérdidas adicionales del propietario o su sucesor legal (s) controladas por un contador público independiente. Los costos de este serían pagados por el inquilino.

19.8 Los términos de las Cláusulas 19.3a, 19.3b, 19.5 y 19.7 se aplicarán también si el propietario o su sucesor legal (s) es / sólo se enfrenta a pérdidas derivadas de la terminación de la disposición de opción entre las partes después de la terminación del contrato de arrendamiento, así como durante la vigencia del contrato de arrendamiento, y tales daños quedarían entonces a nombre del propietario o su sucesor legal (s) por lo que deben pagarse de inmediato, en su totalidad y en un solo pago.

19.9 Sin perjuicio de las demás disposiciones pertinentes del presente contrato, el inquilino deberá, en todos los casos en los que se aplica la opción correcta, utilizar los bienes o hacer que se utilicen antes de que finalice el ejercicio siguiente al ejercicio en el que el inquilino asume el arriendo de los bienes.

**Otros impuestos, cargas, gravámenes, primas, etc.**

20.1 El inquilino deberá pagar lo siguiente, incluso si las valoraciones se envían al propietario:

- a. Impuesto de Bienes Inmuebles en relación con el uso real de los sujetos y el real uso compartido de los espacios de servicio, los generales y los espacios comunes;
- b. Las tasas medioambientales, incluido el impuesto contaminación de las aguas superficiales, drenajes de aguas residuales y cualquier otro aporte en concepto de protección del medio ambiente;
- c. Impuesto sobre la plusvalía, o cualquier impuesto sustituto o impuestos en su totalidad o de manera proporcionada de las acciones, si, y en la medida en que los beneficios de cualquier inquilino da lugar a la evaluación o gravamen;
- d. Cargos de alcantarillado;
- e. Otros impuestos existentes o futuros, los impuestos que están incluidos y que se cobran por las disposiciones de las zonas comunes, así como de bandera y publicidad, impuestos de usurpación de tierras municipales, las cargas, gravámenes y deberes: en relación con el uso real de los sujetos; en relación con la propiedad del inquilino; aquellos que no han sido declarados, o no cargados hasta tal punto, si los bienes no están siendo utilizados por el inquilino.

20.2 Si cualquiera de las cargas, derechos o impuestos debidos por el inquilino se cobran al propietario, éstos serán pagados por el inquilino al propietario en la primera vez que lo pida el propietario.

20.3 Si una prima de seguro de incendio más alta de lo normal se carga al propietario u otros inquilinos del edificio o complejo, en relación con los bienes, o el edificio o complejo que los contienen, por estructuras, valores o contenidos, o debido a la naturaleza o características del oficio o profesión realizadas por el inquilino, el inquilino deberá pagar el exceso por encima de la prima normal al propietario o a los otros inquilinos. El propietario y los otros inquilinos tendrán libertad para elegir a sus compañías de seguros, para decidir los valores asegurables y evaluar la razonabilidad de la prima cargada.

"Prima Normal" será tomada en el sentido de la prima que el propietario o el inquilino podría estipular de una aseguradora muy conocida y respetada para cubrir los bienes, valores y contenidos contra riesgos de incendio en el momento inmediatamente anterior a la celebración del este contrato, sin tener en cuenta la naturaleza o las características del oficio o profesión a ser llevada a cabo por el inquilino en los bienes, a lo largo de la duración del contrato de arrendamiento - cualquier ajuste en dicha prima que no sea consecuencia de una alteración de la naturaleza y el alcance del riesgo asegurado.

#### **La responsabilidad solidaria**

21.1 Si más de una persona (natural o jurídica) tiene la obligación contractual como inquilino, será siempre responsable solidariamente con el propietario y cada uno de ellos para todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. El aplazamiento de pago o condonación de parte del propietario a uno de los inquilinos, o una oferta para hacerlo, afectará tan sólo a ese inquilino.

21.2 Las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento son solidarias, incluso en lo relativo a los herederos y otros originados del inquilino.

#### **La falta de disponibilidad en el momento adecuado**

22.1 Si los bienes no están disponibles en la fecha acordada de entrada bajo el contrato de arrendamiento debido que no se han desocupado, porque el ocupante anterior no lo ha dejado vacante a tiempo o el propietario no ha obtenido los permisos gubernamentales necesarios, el inquilino no tiene que pagar ningún alquiler ni ningún pago por los suministros y servicios auxiliares hasta la fecha en que los bienes se ponen a disposición para ello, y también tendrán derecho a posponer sus otras obligaciones y las fechas estipuladas en el contrato por el período correspondiente.

La fecha de indexación de alquileres permanecerá inalterada.

22.2 El propietario no será responsable por cualquier pérdida sufrida por el inquilino por tales demoras, a menos que la existencia de una falta grave o negligencia grave por parte del propietario pueda ser establecida.

22.3 El inquilino no tendrá derecho a exigir la cancelación a menos que la entrega tardía sea causada por falta grave o negligencia grave por parte del propietario y este retraso resulte en circunstancias donde el inquilino no puede razonablemente ser requerido a adherirse a un contrato modificado.

#### **Ley de Protección de Datos**

23. Si el inquilino es una persona física, el inquilino deberá, mediante la celebración y la firma de este acuerdo de arrendamiento, dar permiso para que el propietario y el administrador de la propiedad para grabar y procesar sus / sus datos personales en una base de datos.

#### **Domicilio**

24.1 A partir de la fecha de entrada en el marco del contrato de arrendamiento, todas las notificaciones por el arrendador al arrendatario en relación con el cumplimiento de este contrato será enviado a la dirección de la los bienes.

24.2 El inquilino se compromete, si ya no está llevando a cabo su negocio en los bienes, de inmediato debe notificar al propietario por escrito, al mismo tiempo, confirmar su nuevo domicilio.

24.3 Si el inquilino deja a los bienes sin proporcionar detalles de un nuevo domicilio al propietario, la dirección de los bienes deberá seguir funcionando como el domicilio del inquilino.

#### **Quejas**

25. El inquilino deberá presentar las quejas y peticiones por escrito. Esto se puede hacer verbalmente en caso de urgencia. En tales casos, el inquilino deberá confirmar la denuncia o solicitud lo más rápidamente posible, por escrito.

#### **Gerente de la Propiedad**

26. Si un administrador de la propiedad es nombrado por el propietario, el inquilino deberá consultar con el administrador de la propiedad en todas las cuestiones derivadas del contrato.

#### **Disposiciones finales**

27. Si una parte del contrato de arriendo o de las presentes Condiciones Generales es nula o anulable, esto no afectará la validez de las restantes disposiciones del contrato o las presentes Condiciones Generales. En tal caso, el vacío o la provisión anulable (s) deberán ser sustituidos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3:42 del Código Civil, por disposiciones tan parecidas como sea legalmente permisible de lo que las partes habrían acordado si hubieran estado al tanto de la nulidad o anulabilidad.

---

## GENERAL TERMS AND CONDITIONS FOR LEASE OF OFFICE ACCOMMODATION

---

and other commercial accommodation within the meaning of Article 7:230A of the Civil Code Model established by the Real Estate Council (ROZ) in July 2003, lodged with the Clerk of the Court in The Hague on 11 July 2003 and registered there under number 72/2003. All liability for detrimental consequences of the use of the text of this model is hereby excluded by the ROZ.

---

### Extent of the Subjects

1. The expression "the Subjects" shall also be taken to include the systems and provisions within the Subjects, insofar as they are not excluded in the report on transfer annexed to and initialled by the parties as relative to this Lease.

### Condition

2. At the start of the Lease the Subjects are or shall be delivered to and accepted by the Tenant in their then existing condition. That condition shall be established in a dated report on transfer annexed as an appendix to and initialled by the parties as relative to the Lease and forming part of the Lease. If no report on transfer is prepared at the start of the Lease, then the Subjects will be considered to have been transferred to and accepted by the Tenant in the condition which the Tenant might expect from a well-maintained property of the type to which the Lease relates.

### Defects

3. It shall be considered that there is a defect in the Subjects if, taking account of their condition or any characteristic or other circumstance not attributable to the Tenant, the Tenant cannot enjoy the use of the Subjects at the commencement of the Lease which it might expect to enjoy.

### Inspection in connection with suitability

4. The Tenant shall be obliged to carry out a thorough inspection of the Subjects before the commencement of the Lease in order to confirm that the Subjects are suitable or can be rendered suitable by the Tenant for the purposes intended. The Landlord has not investigated the suitability of the Subjects and shall only be bound to draw the Tenant's attention to defects known to the Landlord and which the Landlord knows would negatively affect their suitability. The Landlord shall not be liable for the consequences of defects of which it was not and ought not to have been aware.

### Expertise

5. If the Tenant or the Landlord is not sufficiently expert, then it/they shall be obliged to have an expert present or be represented by an expert when the report on transfer is made up and at the inspection referred to in Clause 4.

### Use

- 6.1 The Tenant shall use the Subjects during the whole term of the Lease actively, properly and personally exclusively for the purpose indicated in the Lease and paying due attention to existing restricted rights and any requirements imposed or to be imposed (including requirements relating to the Tenant's business, the use of the Subjects and everything present within the Subjects) by the government or utility companies.  
The Tenant shall furnish and stock the Subjects adequately at the start of the Lease. The Tenant shall keep the Subjects fully furnished and stocked. The term "utility companies", when used in this Lease, shall also include similar organisations whose business it is to supply, deliver and meter the use of energy, water, etcetera.
- 6.2 The Tenant shall comply with statutory provisions and local ordinances as well as normal commercial practice in relation to leases, government, utility company and

insurance company provisions. The Tenant may only employ businesses in connection with carrying out work relating to security, fire-prevention and lift engineering if the Landlord has issued its approval of those businesses in advance and if the businesses are recognised by the National Prevention Centre (NCP) or the Netherlands Institute of Lift Engineers. The Tenant may not have the aforementioned type of work carried out itself, if that type of work is included in the context of supplies and services to be arranged and commissioned by the Landlord. The Tenant shall at all times observe the conditions of use issued by these businesses. Likewise, the Tenant shall take account of all verbal or written instructions issued by or on behalf of the Landlord in the interests of proper use of the Subjects and of internal and external accommodation, systems and services pertaining to the building or complex containing the Subjects. This also covers instructions relating to maintenance, inspection, noise levels, tidiness, fire prevention, parking regime and the proper functioning of the systems and the building or complex containing the Subjects.

- 6.3 The Tenant shall not cause any hindrance or inconvenience by its use of the building or complex containing the Subjects. The Tenant shall also ensure that any third parties present with its permission will not cause any nuisance.
- 6.4 The Tenant is entitled and obliged to use the communal provisions and services made or to be made available in the interests of the proper operation of the building or complex containing the Subjects.
- 6.5 The Landlord shall be entitled to have access to the roofs, external walls, spaces not accessible by the public or by the Tenant, the immovable appurtenances within and outside the building or complex and also the gardens and ground pertaining to the building or complex, for itself, tenants and third parties, for the purpose of installing or erecting (illuminated) advertising, sign-work, antenna systems and for other purposes.
- 6.6 The Landlord may refuse the Tenant access to the Subjects if the Tenant has not (yet) complied with its obligations under the Lease when it wishes to start using the Subjects. This shall not affect the date of entry under the Lease, nor the Tenant's obligations under the Lease.

**(Government) conditions and permissions**

- 6.7.1 The Tenant shall itself be liable for obtaining any necessary dispensations and/or permissions, including permission for use in relation to the conduct of its business for which the Subjects are or shall be used. The costs arising from this shall be met by the Tenant. The refusal or revocation of such consents shall not afford any opportunity for terminating the Lease nor for any other action against the Landlord.
- 6.7.2 The Tenant shall carry out its own investigations at the start of the Lease as to whether the Subjects are suitable for the Tenant's intended use thereof. If any alterations or other provisions have to be carried out in, on or to the Subjects either at the start of the Lease or later as a result of government conditions or conditions imposed by other competent authorities in order to allow the Subjects to be used for the Tenant's intended purposes, then such alterations or provisions shall be carried out by the Tenant at its own expense, once prior approval has been given by the Landlord.
- 6.7.3 If any alterations or other provisions are required in, on or to the Subjects in connection with the business operations being carried out there or in order to allow the Subjects to be used for the Tenant's intended purposes, the Tenant shall be responsible, without prejudice to the terms of Clauses 6.8.1 to 6.8.3 inclusive and 6.11.1 to 6.11.7 inclusive, for ensuring that such work will be carried out in accordance with the requirements imposed or to be imposed by the government or other competent authorities. The Tenant is responsible for continual compliance with the requirements of any consent obtained or to be obtained. The Landlord therefore



does not grant any indemnity to the Tenant in respect of (government) orders, further investigation or the taking of further steps.

**Environment**

- 6.8.1 If an environmental investigation is undertaken at the start of the Lease in relation to the Subjects, and a subsequent similar investigation either during or after the end of the Lease discloses higher concentrations of one or more substances in, on or about the Subjects than those present at the time of the earlier inspection, then the Tenant shall be liable to pay any damages arising from the pollution and shall be liable to the Landlord for costs incurred in removing the pollution or the taking of other steps. The Tenant shall indemnify the Landlord against claims in this context by third parties, including government institutions.
- 6.8.2 The provisions in Clause 6.8.1 shall not apply if the Tenant proves that the pollution has not occurred because of actions or omissions on its own part or by its staff or other individuals or articles under its supervision and are not related to circumstances for which the Tenant can be blamed.
- 6.8.3 The Landlord does not grant any indemnity to the Tenant in respect of (government) orders, further investigation or the taking of further steps.

**Waste material/chemical waste**

- 6.8 The Tenant shall comply fully with any guidelines, conditions or instructions issued by government or other competent authorities in relation to the (separate) collection of waste materials. In the event of failure to comply (fully) with this obligation, the Tenant shall be liable for any resulting financial, criminal and other consequences.

**Apartment rights**

- 6.10.1 If the building or complex containing the Subjects is or comes to be divided into apartment rights, the Tenant shall observe the conditions relating to usage imposed by the deed of division and regulations. The same shall apply if the building or complex is or becomes part of a co-operative.
- 6.10.2 The Landlord shall not, so far as possible, lend its co-operation to the imposition of any conditions which would be in conflict with the Lease.
- 6.10.3 The Landlord shall ensure that the Tenant receives a copy of the conditions relating to usage, as specified in Clause 6.10.1.

**Prohibitions and procedural conditions**

- 6.11.1 The Tenant is not permitted to:
- a. have any environmentally hazardous materials in, on or in the immediate vicinity of the Subjects, including noxious, flammable or explosive materials, unless these are held in the normal course of business;
  - b. load the floors of the Subjects or the building or complex containing the Subjects in excess of the technically permitted limit or the limit prescribed in the Lease;
  - c. use the Subjects in such a way as results in the occurrence of soil or other pollution, damage to the Subjects or spoiling of the appearance of the Subjects, including the use of transportation equipment which might damage walls or floors;
  - d. introduce alterations or facilities in, on or about the Subjects in contravention of government or authority conditions or the conditions under which the owner of the Subjects acquired that ownership or other restricted rights, or such as might be a nuisance to other tenants or neighbours or hinder their usage rights.
- 6.11.2.1 The Tenant shall at all times keep the Landlord informed in writing about any alterations or additions which the Tenant wishes to carry out or obtain in, on or about the Subjects, such as nameplates, advertisements, boards, recommendations, publications, structures, joinery-work, packaging, goods, vending machines, lighting,

- sun awnings, roller shutters, aerials and associated equipment, flagpoles, blanking out of windows etcetera.
- 6.11.2.2** Alterations and additions shall be deemed to include the making of holes in the facades, floors and walls.
- 6.11.2.3** The Tenant shall require the Landlord's prior written consent for the complete or partial alteration of the furnishings or fittings within the Subjects, unless the alterations or additions are of a sort that can be dismantled and removed at nominal cost at the end of the Lease.
- 6.11.2.4** Unless the parties agree otherwise in writing, the Landlord does not grant any consent for alterations and additions which the Tenant wishes to introduce if they cannot be removed at the end of the Lease without damaging the Subjects and at nominal cost, or if these alterations and additions are not necessary for the proposed use of the Subjects, or if the enjoyment of the tenancy would not be improved, or if the Landlord has any strong objections to the proposals.
- 6.11.2.5** The Landlord shall be entitled to impose conditions in relation to any alterations or additions desired by the Tenant, such as in relation to the carrying out and positioning of the work, the proportions and the materials to be used. The Tenant shall be obliged to comply with any conditions imposed by the relevant competent authorities in relation to its alterations or additions.
- 6.11.2.6** Alterations and additions introduced by the Tenant shall not form part of the Subjects, whether or not the work is done with the Landlord's approval.
- 6.11.2.7** Except insofar as otherwise agreed in writing between the parties, alterations and additions introduced by or on behalf of the Tenant must be dismantled and removed before the end of the Lease.
- 6.11.2.8** The Tenant waives its rights and claims for unjustified enrichment in connection with alterations and additions introduced by or on behalf of the Tenant and which are not dismantled at the end of the Lease, unless the parties agree otherwise in writing.
- 6.11.2.9** Without the Landlord's prior written consent, the Tenant is forbidden from entering or allowing entry to the service and system rooms, the flat roof sections, roofs, drains, and those parts of the Subjects or the building or complex containing the Subjects which are not intended for general use, and from parking commercial vehicles otherwise than in designated parking places.
- 6.11.3** The Tenant shall behave in accordance with the conditions imposed by government and other authorised bodies, and also verbal and written instructions from the Landlord, in relation to the times for loading and unloading and the manner in which this should be done.
- 6.11.4** The Landlord shall have no liability whatever for the alterations or additions, etcetera, specified in Clauses 6.11.2.1 and 6.11.2.2.
- 6.11.5** The Tenant shall keep all fire-fighting equipment, fire escapes and emergency doorways clear at all times.
- 6.11.6** If the Subjects are equipped with a lift, travelator, escalator or automatic door system or if the Subjects can be accessed by means of one or more of these facilities, or similar ones, then use of these facilities shall be entirely at the user's own risk. All conditions issued or to be issued by the Landlord, the relevant installers or the government must be strictly adhered to. The Landlord shall be entitled to switch such facilities off - for as long as necessary - without the Tenant having any rights to compensation or reduction of rental.
- 6.11.7** If articles introduced by the Tenant (including advertising or other sign-work) have to be removed temporarily in connection with maintenance or repair work to the Subjects or the building or complex containing the Subjects, the costs of such removal, any storage costs and the reinstatement costs shall all be the Tenant's financial and risk responsibility, whether or not the Landlord gave permission for the said articles to be introduced in the first place.

#### **Requests/permissions**

- 6.12.1 If, after this Lease is signed, the Landlord or the Tenant requests a deviation from and/or supplement to any provision of this Lease, then the Landlord or the Tenant shall apply for such deviation and/or supplement in writing.
- 6.12.2 If and to the extent that any provision of this Lease requires the permission of the Landlord or the Tenant, such permission will only be deemed to have been granted if it is granted in writing.
- 6.12.3 Any permission given by the Landlord or the Tenant shall operate on a one-time-only basis and shall not apply to other or later instances. The Landlord and the Tenant shall be entitled to make their respective permissions subject to conditions.

#### **Penalty provisions**

7. If, having duly received a notice of default from the Landlord, the Tenant continues to breach the conditions in the Lease and in these General Conditions, then the Tenant shall, if no other penalty is specified, be liable to pay to the Landlord an immediately recoverable fine of € 250.= per day for every day during which the Tenant continues in default.
- The foregoing is without prejudice to the Landlord's right to full compensation insofar as the losses suffered exceed the penalty imposed.

#### **Sub-let**

- 8.1 The Tenant shall not be permitted, without the Landlord's prior written consent, to let, sub-let or grant usage rights over the Subjects in whole or in part to third parties, nor to assign the tenancy rights in whole or in part to third parties nor to incorporate them into any partnership of individuals or other legal entity.
- 8.2 If the Tenant contravenes the foregoing provisions, it will be liable to the Landlord for a directly enforceable penalty for each day that the contravention continues, equivalent to two times the daily rental payable by the Tenant at the time, without prejudice to the Landlord's right to have the Lease complied with or to dissolve the Lease on the grounds of breach of contract, and to claim damages.

#### **Review of rental**

- 9.1 The rental review agreed in Clause 4.5 of the Lease shall take place on the basis of the alteration of the monthly price index of the Consumer Price Index (CPI), all households series (2000 = 100), published by the Central Bureau of Statistics (CBS). The amended rental shall be calculated according to the following formula: the amended rental shall be equivalent to the existing rental of the date of amendment, multiplied by the index point in the fourth calendar month before the calendar month in which the rental is reviewed, divided by the index point of the sixteenth calendar month before the calendar month in which the rental is reviewed.
- 9.2 The rental shall not be adjusted if the adjustment would lead to a lower rental than the most recently valid figure. In such a case the most recently valid rental figure will continue to apply until a subsequent indexation of the index point in the calendar month four months prior to the adjustment is higher than the index point of the calendar month four months prior to the calendar month in which the most recent adjustment took place. In such a case the rental adjustment will use the index points of the calendar months indicated in the foregoing sub-paragraph (9.1).
- 9.3 It is necessary for the validity of a newly indexed rental that the Tenant is advised separately in advance of the indexation proposed or just carried out.
- 9.4 An indexation method as closely comparable as possible shall be used if the CBS ceases publication of its index points or alters their basis of calculation, and in case of a difference of opinion on this matter, the party taking the initiative may ask the Director of the CBS to pronounce a decision to be binding on the parties. Half of any costs associated with this will be borne by each of the parties.

**End of the Lease or of Use**

- 10.1.1** Unless otherwise agreed in writing, the Tenant shall surrender the Subjects to the Landlord at the end of the Lease or at the end of use thereof in the condition as described in the report on transfer at the start of the Lease, account being taken of any normal wear and tear and ageing.
- 10.1.2** If no report on transfer has been prepared in relation to the Subjects at the start of the Lease, then the Subjects shall be handed back by the Tenant to the Landlord at the end of the Lease or the end of the Tenant's use in the condition which might reasonably be expected from a well-maintained property of the type to which the Lease relates, without defects, unless otherwise agreed in writing, and subject to normal wear and tear and ageing.
- 10.1.3** In any debate over the condition of the Subjects at the start of the Lease, the Tenant will be assumed to have received the Subjects in good condition and without defects.
- 10.1.4** Furthermore, the Subjects will be handed back to the Landlord completely vacated, free of use and rights of use, properly cleaned and with all keys, key cards and suchlike pertaining thereto. The Tenant shall be obliged to remove all items it has introduced in, on or about the Subjects or which were taken over by it from the foregoing tenant or occupier, all at the Tenant's expense. The Landlord shall not be liable to make any payment for items not removed. Items not already removed may be removed at the Tenant's expense. The provisions of Clauses 6.11.2.6 and 6.11.2.7 shall apply.
- 10.2** If the Tenant ends its use of the Subjects prematurely, the Landlord shall be entitled to obtain access to and take over possession of the Subjects at the Tenant's expense, with no rights to compensation accruing to the Tenant.
- 10.3** All items deemed to have been abandoned by the Tenant through leaving them in the Subjects when it actually leaves the Subjects may, in the Landlord's option, be removed by the Landlord, at the Tenant's expense, without any liability on the Landlord's part. The Landlord shall be entitled - unless the Landlord is aware that the ensuing tenant has taken the items over - to take these items away for immediate destruction at the Tenant's expense or to appropriate them to its own possession and thereafter, if so desired, to sell them and retain the proceeds of sale, all in the Landlord's own discretion. If the ensuing tenant has taken over the items, the Tenant shall be obliged to prepare a description, along with the ensuing tenant, of all items being taken over by the ensuing tenant. This description, initialled by the Tenant and the ensuing tenant, should be sent to the Landlord immediately after it is prepared.
- 10.4** Unless otherwise agreed in writing between the Landlord and the Tenant, the Tenant shall in no circumstances be entitled to leave behind any items in the Subjects after the end of the Lease while awaiting a response to the question as to whether an ensuing tenant is likely to want to take over these items. If the Tenant fails to comply with this provision, the Landlord shall be entitled, at its own discretion, to have the items in question destroyed immediately, at the Tenant's expense, or else to appropriate these items to its own use and, if so desired, to sell them and retain the proceeds of sale.
- 10.5** The Subjects must be inspected by the parties jointly, in good time before the end of the Lease or the end of use. A report of this inspection shall be prepared by the parties and shall record the findings in relation to the condition of the Subjects. This report shall also record which work still has to be done at the Tenant's expense in relation to repairs apparently required in terms of the report and any maintenance required in hindsight, as well as the manner in which that work will have to be accomplished. The inspection and the preparation and signing of the inspection report shall be effected either by the parties or by their appointed representatives. The parties will not be able to challenge the authority of such representatives after the event.
- 10.6** If, after having had a clear opportunity to do so, the Tenant does not co-operate in the inspection and/or the recording of the findings and arrangements in the inspection report, the Landlord shall be entitled to carry out the inspection without the Tenant's

attendance and to fix the terms of the report as binding on the parties. The Landlord shall give a copy of such a report to the Tenant straight away.

- 10.7** The Tenant shall be obliged to carry out or arrange to have carried out the work which it must do or have done in terms of the inspection report within the time limit set in the report or such time limit as is agreed between the parties, all to the Landlord's satisfaction. If the Tenant fails to comply with its obligations under the inspection report, in whole or in part, even after having received a notice of default, the Landlord shall be entitled to have the work carried out and to recover the associated costs from the Tenant.
- 10.8** The Tenant shall be liable to pay a sum to the Landlord for the time taken up in repairing the Subjects, counting from the day after the date on which the Lease ends, calculated with reference to the most recently applicable rental and payment for ancillary supplies and services, all without prejudice to the Landlord's claim for payment of further damages and costs.

#### **Damage and Liability**

- 11.1** The Tenant shall take appropriate and timely steps to prevent and confine any damage to the Subjects such as damage from electrical short circuit, fire, leakage, storm, frost or any other weather conditions, influx and escape of gases and liquids. The Tenant must inform the Landlord immediately if such damage, or an event such as specified in Clause 11.6, occurs or threatens to occur.
- 11.2** If the Tenant has relevant access thereto, the provisions of the foregoing subparagraph shall also apply to the building or complex containing the Subjects.
- 11.3** The Tenant shall be liable to the Landlord for all damages and losses to the Subjects unless the Tenant proves that no blame should be attached to it, to individuals it allows into the Subjects, its staff and those individuals for whom the Tenant is liable, or that no negligence can be attributed to any of them, all without prejudice to the terms of Clauses 13.1, 13.4, and 13.5 in relation to the Tenant's maintenance, repair and renewal obligations.
- 11.4** The Tenant indemnifies the Landlord against all fines imposed on the Landlord because of the Tenant's actions or negligence.
- 11.5** The Landlord shall not be responsible for the consequences of defects of which it was unaware and ought not to have been aware at the commencement of the Lease.
- 11.6** The Landlord shall not be liable for any damage occasioned to the Tenant's person or goods and the Tenant shall have no right to have the rental reduced, to set-off or suspend any payment obligations, or to dissolve the Lease in the event of a reduction in the enjoyment of the tenancy because of defects, including such reduction as a result of patent or latent defects in the Subjects or the building or complex containing the Subjects, weather conditions, discontinuation of access to the Subjects, vacant property in the vicinity, discontinuation of gas, water, electricity, heating, ventilation or air-conditioning supplies, failure of systems and equipment, influx and escape of gases or liquids, fire, explosion, or shortfall in the provision of services.
- Likewise the Landlord shall not be responsible for damage to the persons or goods of third parties present in the Subjects and the Tenant indemnifies the Landlord against all third party claims.
- 11.7** The Tenant shall be liable for damages resulting from alterations and additions introduced into the Subjects by it or on its behalf. The Tenant indemnifies the Landlord against claims by third parties for damages sustained because of alterations and improvements made by the Tenant.
- 11.8** The Landlord shall not be liable for the Tenant's commercial losses or for losses resulting from activities of other tenants, or from restriction on the use of the Subjects caused by third parties, or for defects arising because the Tenant has not met its maintenance obligations.

- 11.9 The provisions of Clauses 11.6 and 11.8 in relation to commercial losses will not apply in cases resulting from serious fault or gross negligence on the Landlord's part in relation to the condition of the Subjects or the building or complex containing the Subjects. Likewise the provisions of Clauses 11.6 and 11.8 in relation to commercial losses will not apply if the damage is caused by a defect in the Subjects of which the Landlord was or ought to have been aware at the start of the Lease, unless it relates to defects which the Tenant was aware of or could have been aware of by virtue of its inspection described in Clause 4, with such a defect then not being able to be regarded as a defect as between the parties.

**Bank guarantee**

- 12.1 As a guarantee for the proper compliance with its obligations under the Lease, the Tenant shall provide to the Landlord, when the Lease is signed, a bank guarantee in a form of words specified by the Landlord, for the amount stated in the Lease, related to the Tenant's payment obligations to the Landlord. This bank guarantee shall also apply to any extension of the Lease including any amendments thereto and shall continue for at least six months after the date on which the Subjects are actually vacated by the Tenant and the Lease is ended. Moreover this bank guarantee shall be valid in relation to the Tenant's legal successor(s).
- 12.2 The Tenant shall not be entitled to set-off any payments against the bank guarantee.
- 12.3 In the event that the bank guarantee is called in, the Tenant shall immediately arrange, on the Landlord's first request, to have a new bank guarantee issued for an amount adjusted to the new payment obligations.
- 12.4 After any upward review of the rental or the (advance) payment for supplies and services and the current Turnover Tax, the Tenant shall be obliged to have a new bank guarantee issued immediately for an amount adjusted to the new payment obligations.
- 12.5 Prior to the start of each new rental period under an extension of the Lease, the Tenant shall immediately arrange to have a new bank guarantee issued for an amount adjusted to the new payment obligations.
- 12.6 If the Tenant fails to comply with the obligations described in this Clause, it shall forfeit an immediately payable fine of € 250.- to the Landlord for every calendar day that the Tenant remains in breach, after the Tenant's attention has been drawn to the breach by means of registered letter.

**Maintenance, repair and renewal, inspections and tests**

- 13.1 The Landlord shall be responsible for the costs of maintenance, repair and renewal work to the Subjects, as specified at Clause 13.3 below. The Tenant shall be responsible for all other maintenance, repair and renewal works, including the costs of inspections and tests at the Subjects. If the Subjects form part of a building or complex, the above-mentioned provisions shall apply also to the specified costs in relation to the building or complex containing the Subjects, such as work on communal systems, spaces and other communal facilities.
- 13.2 Unless otherwise agreed between the parties, the work specified in Clauses 13.3 and 13.4 shall be carried out by or on the instructions of the party who is liable to pay for it. The parties shall proceed to have such works carried out in good time.
- 13.3 The Landlord shall be responsible for the costs of:
- a. maintaining, repairing and renewing the structural parts of the Subjects, such as foundations, columns, balconies, structural floors, roofs, flat roof sections, outer walls and structural facades;
  - b. maintaining, repairing and renewing the stairs, stair treads, sewage pipes, drains, and external window frames. The provisions in Clause 13.4, sub k, shall still apply to sewage pipes;
  - c. replacement of components and renewal of systems pertaining to the Subjects;
  - d. external paintwork.

The work specified at a. to d. inclusive shall be the Landlord's financial responsibility, unless the work can be regarded as minor repairs, including small-scale and daily maintenance in the legal sense or else work to items not introduced in on or about the Subjects by or on behalf of the Landlord.

- 13.4** The Tenant shall be responsible for the following, in clarification or, as the case may be, in derogation from or supplementation to Clause 13.1:
- a. external maintenance insofar as it can be shown to relate to routine repairs including minor and daily maintenance in the legal sense, and internal maintenance other than maintenance as specified in Clause 13.3, all without prejudice to the following provisions;
  - b. maintenance, repair and renewal of door and window furniture, glazing and glass doors, mirror, window and other frames;
  - c. maintenance and repair of roller shutters, venetian blinds, canopies and other awnings;
  - d. maintenance, repair and renewal of switches, power sockets, bell systems, light-bulbs, lighting (including fittings), batteries, floor-coverings, soft furnishings, internal paintwork, sinks, kitchen equipment and sanitary ware;
  - e. maintenance, repair and renewal of pipe-work and valves for gas, water and electricity, fire-, burglary- and theft-prevention measures and everything pertaining thereto;
  - f. maintenance, repair and renewal of boundary partitions, garden and ground, including pavements;
  - g. regular and proper maintenance, together with regular testing and certification of all technical systems pertaining to the Subjects, including the replacement of any small components. This work may only be carried out by contractors approved by the Landlord;
  - h. all testing and inspection, whether prescribed by government or not and both regular and casual, as may reasonably be deemed necessary, in the areas of reliability and safety, and for checking good working order, of the systems (technical or otherwise) pertaining to the Subjects or the Subjects' immoveable appurtenances; the said testing and inspections shall be carried out on the Tenant's instructions; so far as the costs arising from this are concerned, these shall be governed, as far as possible, by the following provisions in Clauses 16.3 to 16.8 inclusive.
  - i. maintenance, repair and renewal of items introduced by or on behalf of the Tenant, whether or not this is done under a provisional estimate provided by the Landlord to the Tenant;
  - j. attention to cleaning the Subjects and keeping them clean, both internally and externally, including keeping the windows, roller shutters, venetian blinds, canopies and other awnings, the outside window frames and facades of the Subjects clean, and the removal of any graffiti left on the Subjects.
  - k. attention to installation of grease-traps, cleaning and unblocking traps, drains and all waste and sewage pipes as far as the municipal sewer for the Subjects, scrubbing of sinks and cleaning out ventilation ducts.

**13.5** The Tenant shall be liable for maintaining, repairing and renewing any alterations and additions introduced to the Subjects by or on behalf of the Tenant.

**13.6** If, having been given due notice, the Tenant neglects maintenance, repair or renewal work for which it is liable - or if, in the Landlord's opinion this work has been carried out improperly or poorly - the Landlord shall be entitled to have the works of maintenance, repair or renewal deemed to be necessary carried out at the Tenant's cost and risk.

If the work which should have been done at the Tenant's expense cannot be postponed, the Landlord shall be entitled to carry out that work or have it carried out immediately, at the Tenant's expense.

- 13.7 The Landlord shall consult with the Tenant, in advance, in relation to works of maintenance, repair and renewal which are the Landlord's liability, as regards the manner in which they should be carried out, so far as possible with the Tenant's interests in mind. If the Tenant asks for these works to be carried out outside normal working hours, the Tenant shall be liable for any extra costs involved.
- 13.8 The Tenant shall be responsible for the proper and skilful use of the technical systems in the Subjects. The Tenant shall likewise be responsible for any maintenance of those systems carried out by it or on its instructions. The fact that the maintenance is carried out by a business approved by the Landlord shall not absolve the Tenant from this responsibility.
- 13.9 The Tenant shall notify the Landlord straight away, in writing, of any faults in the Subjects. In that notification, the Tenant shall give the Landlord a reasonable time - not less than six weeks, except in the case of a calamity - to make a start on rectifying any fault which is the Landlord's financial responsibility.
- 13.10 If the Landlord and the Tenant agree that the maintenance, repair and renewal work in, on or about the Subjects or the building or the complex containing the Subjects, as specified in Clauses 13.1, 13.4 and 13.5, which is the Tenant's responsibility, shall be carried out on the Landlord's instructions rather than the Tenant's, then the associated costs shall be passed on by the Landlord to the Tenant. In some cases the Landlord will conclude maintenance contracts for this work.

**Adjustments by or on behalf of the Landlord**

- 14.1 The Landlord shall be permitted to carry out, or have carried out, work or inspections in, on or about the Subjects or the building or complex containing them or the adjacent premises in the context of maintenance, repair and renewal. This shall include the introduction of extra facilities and alterations or work required in connection with (environmental) requirements or measures imposed by the government or other competent authorities.
- 14.2 If the Landlord wishes to proceed with renovation of the Subjects, it shall put a proposal for such renovations to the Tenant. A proposal for renovations will be considered reasonable if it is approved by at least 51% of the tenants whose subjects are affected by the renovations and if such tenants rent at least 70% of the rentable floor area in m<sup>2</sup>, including vacant property, of the building or complex containing the Subjects affected by the proposed renovations. For the calculation of the percentage, the Landlord shall be regarded as tenant of any un-let but rentable floor area in m<sup>2</sup>.
- 14.3 Renovation shall be deemed to include (partial) demolition, replacement new build, additions and alterations to the Subjects or the building or complex containing them.
- 14.4 The provisions in Article 7:220, paragraph 1, 2 & 3 of the Civil Code shall not be applicable. Renovation and maintenance work to the Subjects or the building or complex containing them shall not constitute a defect as far as the Tenant is concerned. The Tenant shall permit maintenance and renovations works to the Subjects or the building or complex containing them and provide the Landlord with the opportunity to carry out such works, without any right to reduction of the rental or any other payment obligation, partial or complete dissolution of the Lease and/or compensation.
- 14.5 In relation to those parts of the Subjects of which the Tenant does not enjoy exclusive rights of use, such as communal spaces, lifts, escalators, stairs, stairwells, passages, access points, and/or other immovable appurtenances, the Landlord shall be entitled to alter the fittings and finishings thereof and to move, replace or eliminate these parts of the Subjects.

**Landlord's access rights**

- 15.1 If the Landlord wishes to have a valuation of the Subjects carried out or wishes to proceed with having work carried out in, on or to the Subjects, the Tenant shall be



- obliged to provide access to the Landlord or those applying to the Tenant on the Landlord's behalf, and to make facilities available for the work to be carried out.
- 15.2** In order to carry out the tasks described in Clause 15.1, the Landlord and all individuals appointed by it shall be entitled to enter the Subjects, after consultation with the Tenant, between 07.00 hours and 17.30 hours on working days. In cases of emergency, the Landlord shall be entitled to enter the Subjects even without consultation and/or outside the foresaid times.
- 15.3** In the event of any proposed lease, sale or auction of the Subjects, and during the final year before the end of the Lease, the Tenant shall be obliged, on having received prior notification by or on behalf of the Landlord, to provide the opportunity, without any payment, for viewings of the Subjects during at least two working days per week. The Tenant shall allow the usual "To Let" or "For Sale" signs or posters to be erected on or about the Subjects

**Costs of supplies and services**

- 16.1** In addition to the rental, the Tenant shall be liable for the costs of supply, transportation, metering and usage of water and energy for the Subjects, including the costs of entering into the relevant contracts and meter rental, and any penalties or fines imposed by the utility companies. The Tenant shall conclude the contracts for supply with the relevant organisations, unless the Subjects have no separate connection and/or the Landlord arranges this as part of the supplies and services provided under the Lease.
- 16.2** If the parties have not contracted for any ancillary supplies and services, the Tenant shall arrange for these at its own cost and risk, to the Landlord's satisfaction. In such cases the Tenant shall conclude service contracts, as approved by the Landlord, in relation to the systems within the Subjects.
- 16.3** If the parties have agreed that ancillary supplies and services will be provided by or on behalf of the Landlord, the Landlord shall establish the payment for these due by the Tenant on the basis of the costs incurred in providing these supplies and services together with the relevant administrative cost element. Insofar as the Subjects form part of a building or complex and the supplies and services also relate to other parts thereof, the Landlord shall fix the proportion of the costs reasonably due by the Tenant for those supplies and services. The Landlord shall not be required to take account of the fact that the Tenant may not use one or more of those supplies and services. If one or more parts of the building or complex are not in use, the Landlord shall ensure, when fixing the Tenant's share, that it is not higher than it would have been if the whole of the building or complex had then been in use.
- 16.4** The Landlord shall send out to the Tenant a detailed statement for each year in relation to the costs of the supplies and services, with information on how these were calculated and, so far as applicable, the Tenant's share of those costs.
- 16.5** A statement shall be sent out after the end of the Lease for the period not yet accounted for. This final statement shall be sent out not later than 14 months after the previous statement was sent out. Neither the Landlord nor the Tenant shall be allowed to make any premature claims for set-off.
- 16.6** If it is apparent from the statement for a period in question, and taking account of advance payments, that the Tenant has paid too little or that the Landlord has received too much, there shall be an additional payment or a repayment within one month after the statement is sent out. A challenge to the accuracy of the statement shall not result in any suspension of this payment obligation.
- 16.7** The Landlord shall be entitled, after due consultation with the Tenant, to alter the nature and scope of the supplies and services or to let them lapse.
- 16.8** The Landlord shall be entitled to adjust the advance payment due by the Tenant for supplies and services on an interim basis in relation to the anticipated costs, including in the circumstances mentioned in Clause 16.7.

- 16.9 If the supply of gas, electricity, heat and/or (hot) water is included in the supplies and services, the Landlord shall be entitled, after due consultation with the Tenant, to adjust the method of ascertaining the usage and the Tenant's share, connected therewith, of the costs of usage.
- 16.10 If the usage of gas, electricity, heat and/or (hot) water is ascertained by reference to metering equipment and if any dispute arises over the Tenant's share of the usage costs because of *non-functioning* or *incorrect functioning* of those meters, then that share shall be established by a company, to be called in by the Landlord, specialising in the measuring and establishment of gas, electricity, heat and/or (hot) water consumption. This shall also apply in the case of damage, destruction or fraud in relation to the meters, without prejudice to the Landlord's other rights in such cases against the Tenant, such as the right to repair or renewal of those meters and payment of any losses sustained.
- 16.11 Except in the case of gross negligence or serious fault, the Landlord shall not be liable for any losses resulting from the non-functioning or the improper supply of the aforementioned provisions and services. Likewise the Tenant shall not, in such cases, have any claim for reduction in rental and/or set-off against any payment obligation.

**Costs, default**

- 17.1 In all cases where the Landlord issues a summons, notice of default or bailiff's notification to the Tenant, or where proceedings are taken against the Tenant for compliance with its Lease obligations or vacation of the premises, the Tenant shall be obliged to pay to the Landlord all costs incurred, both judicial and extra-judicial - except when there is a final court order against the Landlord for payment of procedural costs.  
The costs incurred will be established in advance between the parties at a level no lower than the normal tariff charged by bailiffs.
- 17.2 The Tenant shall be in default on the mere expiry of one payment period.

**Payments**

- 18.1 Payment of the rental and all further charges arising in terms of this Lease shall be made in Dutch legal tender not later than on the due date - without deduction, discount, retention or set-off against any claim the Tenant has or believes it has against the Landlord - by payment or transfer to a bank account indicated by the Landlord. This is without prejudice to the Tenant's right to remedy any defects itself and to deduct the reasonable costs thereof from the rental if the Landlord is in default in remedying those defects. The Landlord shall be free, by means of written intimation to the Tenant, to amend the place or method of payment. The Landlord shall be entitled to decide which of any outstanding claims under the Lease shall be reduced by any payment received from the Tenant, unless the Tenant specifically indicates otherwise when it makes the payment. In this last case, the provisions in article 6:50 of the Civil Code shall not be applicable.
- 18.2 On every occasion when an amount due by the Tenant under this Lease is not paid promptly to the Landlord, there shall, by operation of law, be an immediately payable penalty due by the Tenant to the Landlord, of 2% of the amount due per calendar month (with each part of a month counting as a full month) subject to a minimum of € 300.- per month, from the date when the amount became due.

**Taxes, burdens, duties, premiums**

*Turnover Tax*

- 19.1 If it has been agreed that Turnover Tax will be charged on the rental, the Tenant and the Landlord hereby explicitly declare that an assumption was made when setting the rental that the Tenant would use or cause the use of the Subjects continuously for at least the minimum percentage of time set or to be set in order to qualify for

- further costs and damages. The terms of this paragraph make provision for a compensation scheme in the event that the option is terminated with retrospective effect, in addition to the regulations under Clause 19.3a. The extra losses suffered by the Landlord or its legal successor(s) as a result of retrospective impact shall be payable by the Tenant immediately, in full and in one lump sum. The Landlord or its legal successor(s) shall co-operate if the Tenant wishes to have the statement in relation to these extra losses of the Landlord or its legal successor(s) checked by an independent chartered accountant. The costs of this would be paid for by the Tenant.
- 19.8** The terms of Clauses 19.3a, 19.3b, 19.5 and 19.7 shall also apply if the Landlord or its legal successor(s) is/are only confronted by losses arising from the termination of the option arrangement between the parties after the termination of the Lease, as well as during the currency of the Lease, and such damages would then be payable to the Landlord or its legal successor(s) immediately, in full and in one lump sum.
- 19.9** Without prejudice to the other relevant provisions of this Lease, the Tenant shall, in every case to which the option right applies, use the Subjects or cause them to be used before the end of the financial year following the financial year in which the Tenant takes on the Lease of the Subjects.

*Other taxes, burdens, levies, premiums, etcetera*

- 20.1** The Tenant shall pay the following, even if the assessments are sent to the Landlord:
- a. Real Estate Tax in relation to the actual usage of the Subjects and the actual shared use of service spaces, general spaces and communal spaces;
  - b. environmental levies, including surface water pollution duty, waste water drainage contribution and every other contribution under the heading of environmental protection;
  - c. betterment levy, or any substitute taxes or levies, in whole or for a proportionate share, if and to the extent that the Tenant benefits from whatever gives rise to the assessment or levy;
  - d. sewerage charges;
  - e. other existing or future taxes, including taxes charged for provisions in public areas as well as flag and advertising taxes, municipal land encroachment taxes, burdens, levies and duties:
    - in relation to the actual usage of the Subjects;
    - in relation to the Tenant's property;
    - those which would not have been charged, or not charged to such an extent, if the Subjects were not being used by the Tenant.
- 20.2** If any burdens, duties or taxes due by the Tenant are collected from the Landlord, these will be repaid by the Tenant to the Landlord on the Landlord's first request.
- 20.3** If a higher than normal fire-insurance premium is charged to the Landlord or other tenants in the building or complex, in relation to the Subjects, or the building or complex containing them, for structures, stock or contents, because of the nature or characteristics of the trade or profession carried out by the Tenant, then the Tenant shall pay the excess above the normal premium to the Landlord or those other tenants. The Landlord and the other tenants shall be free to choose their insurance companies, to decide the insurable values and to assess the reasonableness of the premium charged.
- "Normal premium" will be taken to mean the premium which the Landlord or Tenant could stipulate from a well-known and respected insurer for covering the Subjects, stock and contents against risk of fire at the time directly preceding the conclusion of this Lease, without taking any account of the nature or characteristics of the trade or profession to be carried on by the Tenant in the Subjects, together with - for the duration of the Lease - any adjustment in the said premium not resulting from an alteration to the nature and extent of the insured risk.

entitlement to deduction of Turnover Tax, insofar as that can be elected for a lease subject to Turnover Tax.

- 19.2** The Landlord and the Tenant shall avail themselves of the opportunity to waive the service of a joint option request, under Information Note 45, Order of 24 March 1999, no. VB 99/571, for a rental chargeable to Turnover Tax and shall suffice instead with a declaration completed and signed by the Tenant, which declaration shall form an integral part of the present Lease.
- 19.3 a** If the Tenant is not (or no longer) using the Subjects or causing them to be used for considerations entitling deduction of Turnover Tax and the exception from the exemption to deduct Turnover Tax from the rental thereby comes to an end, then the Tenant shall no longer be due to pay Turnover Tax on the rental to the Landlord or its legal successor(s) but shall be liable, from the date such termination becomes effective, to make a separate payment to the Landlord or its legal successor(s) in addition to the rental, in lieu of Turnover Tax, which shall compensate the Landlord in full for:
- I. the Turnover Tax on running costs of and investment in the Subjects which is not, or no longer, deductible by the Landlord or its legal successor(s) as a result of the termination of the option;
  - II. the Turnover Tax which the Landlord or its legal successor(s) will have to pay to the tax authorities by way of re-calculation as specified in Section 15, para. 4 of the Turnover Tax Act 1968 or review as specified in Sections 11 to 13, inclusive, of the Turnover Tax Implementation Order 1968, all as a result of the termination of the option;
  - III. all other losses suffered by the Landlord or its legal successor(s) as a result of termination of the option.
- 19.3 b** The financial losses suffered by the Landlord or its legal successor(s) as a result of the termination of the option shall be paid by the Tenant to the Landlord, or its lawful successor(s) regularly along with the regular payments of the rental and shall, with the exception of losses specified in Clause 19.3a, sub I, be spread over the remaining duration of the current Lease by means of an annuity if possible, but shall be immediately payable in full, in one lump sum, if the Lease is terminated in the meantime for any reason whatever.
- 19.4** The provisions in Clause 19.3a, sub II, shall not apply if, when the present Lease is concluded, the review period for deductions from Turnover Tax in relation to the Subjects has expired.
- 19.5** If a situation such as that contemplated in Clause 19.3a should occur, the Landlord or its legal successor(s) shall inform the Tenant how much has to be paid by the Landlord, or its legal successor(s), to the tax authorities and detail the other losses as specified in Clause 19.3a, sub III. The Landlord or its legal successor(s) shall cooperate if the Tenant wishes to have the return submitted by the Landlord or its legal successor(s) checked by an independent chartered accountant. The costs of this would be paid for by the Tenant.
- 19.6** If, in any financial year the Subjects are not used sufficiently, for the purposes stated in Clause 19.1, the Tenant shall advise the Landlord or its legal successor(s) of this, within four weeks after the end of the financial year in question, by means of a signed Tenant's declaration. The Tenant shall send a copy of this declaration to the Turnover Tax Inspector within the same period.
- 19.7** If the Tenant fails to comply with the obligation to notify, as stated in Clause 19.6, and/or the obligation to use the Subjects, as stated in Clause 19.9, or if it appears in hindsight that the Tenant proceeded on the basis of any incorrect assumption and the Landlord or its legal successor(s) was/were therefore wrong to charge Turnover Tax on the rental, then the Tenant shall be in default and the Landlord or its legal successor(s) shall be entitled to recover any resulting financial loss from the Tenant. Such loss shall refer to the full amount of the Turnover Tax due by the Landlord or its legal successor(s) to the tax authorities, together with interest, any surcharges and

**Joint and several liability**

- 21.1 If more than one (natural or juristic) individual is contractually bound as Tenant, they shall always be liable jointly and severally to the Landlord and each of them for all of the obligations arising under the Lease. Deferment of payment or remission on the Landlord's part to one of the Tenants, or an offer to do so, shall affect only that Tenant.
- 21.2 The obligations under the Lease are joint and several, even as regards heirs and others deriving right from the Tenant.

**Non-availability at the appropriate time**

- 22.1 If the Subjects are not available on the agreed date of entry under the Lease because they have not been cleared, the previous occupier has not vacated in time or the Landlord has not obtained the requisite government permissions, the Tenant shall not be due to pay any rental nor any payment for ancillary supplies and services until the date when the Subjects are made available for it, and shall also be entitled to postpone its other obligations and the contractually agreed dates by a corresponding period. The rental indexation date shall remain unaltered.
- 22.2 The Landlord shall not be liable for any losses sustained by the Tenant because of any such delays, unless serious fault or gross negligence on the Landlord's part can be established.
- 22.3 The Tenant shall not be entitled to demand cancellation unless the delayed handover is caused by serious fault or gross negligence on the Landlord's part and such a delay results in circumstances where the Tenant could not reasonably be required to adhere to the Lease in unmodified terms.

**Data Protection Act**

23. If the Tenant is a natural person, the Tenant shall, by entering into and signing this Lease, give permission for the Landlord and the Property Manager to record and process his/her personal details in a database.

**Domicile**

- 24.1 From the date of entry under the Lease, all notifications by the Landlord to the Tenant in connection with the performance of this Lease shall be sent to the address of the Subjects.
- 24.2 The Tenant undertakes, if the Tenant is no longer carrying on its business from the Subjects, immediately to notify the Landlord of this in writing, at the same time confirming the Tenant's new domicile.
- 24.3 If the Tenant leaves the Subjects without providing details of a new domicile to the Landlord, the address of the Subjects shall continue to operate as the Tenant's domicile.

**Complaints**

25. The Tenant shall lodge any complaints and requests in writing. This may be done verbally in urgent cases. In such cases the Tenant shall confirm the complaint or request as quickly as possible in writing.

**Property Manager**

26. If a property manager is appointed by the Landlord, the Tenant shall consult with the property manager on all matters arising from the contract.

**Final provisions**

27. If one part of the Lease or these General Conditions is void or voidable, this will not affect the validity of the remaining provisions of the Lease or these General Conditions. In such a case the void or voidable provision(s) shall be substituted, in accordance with the provisions of Article 3:42 of the Civil Code, by provisions as close as legally permissible to what the parties would have agreed if they had been aware of the nullity or voidability.

16

---

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

---

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

---

### **Omvang gehuurde**

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

### **Staat**

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

### **Gebrek**

3. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

### **Inspectie in verband met de geschiktheid**

4. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

### **Deskundigheid**

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

### **Gebruik**

6.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

6.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Als in het kader van door of vanwege

Paraaf verhuurder:



1

Paraaf huurder:

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

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

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

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

**6.6** Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

#### *(Overheids)voorschriften en vergunningen*

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

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

**6.7.3** Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

#### *Milieu*

**6.8.1** Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.

Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

**6.8.2** Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

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

#### *Afvalstoffen/chemisch afval*

**6.9** Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

Paraaf verhuurder:

2

Paraaf huurder:



12

### *Appartementsrecht*

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

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

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

### *Verbodsbepalingen en voorschriften van orde*

**6.11.1** Het is huurder niet toegestaan:

a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;

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

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

d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

**6.11.2.1** Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.

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

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

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

**6.11.2.5** Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

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

**6.11.2.7** Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.

**6.11.2.8** Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

**6.11.2.9** Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

**6.11.3** Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.

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

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

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

Paraaf verhuurder:



3

Paraaf huurder:

N

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

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

#### *Verzoeken/toestemming*

6.12.1 Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.

6.12.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

6.12.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **Boetebepaling**

7. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

#### **Onderhuur**

8.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

8.2 Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

#### **Huurprijswijziging**

9.1 Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

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

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

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

Paraaf verhuurder:



4

Paraaf huurder:

## **Einde huurovereenkomst of gebruik**

**10.1.1** Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

**10.1.2** Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan verhuurder opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.

**10.1.3** Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.

**10.1.4** Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd. Het gestelde in 6.11.2.6 en 6.11.2.7 is van toepassing.

**10.2** Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

**10.3** Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.

**10.4** Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om desbetreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

**10.5** Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zal geschieden door partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.

**10.6** Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

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

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

Paraaf verhuurder:

5

Paraaf huurder:

### **Schade en aansprakelijkheid**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Bankgarantie**

**12.1** Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

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

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

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

**12.5** Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

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

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

*Me*

### Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

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

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

**13.3** Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:

- onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwfloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
- onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trap treden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;
- vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- buitenschilderwerk.

De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

**13.4** Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 zijn voor rekening van huurder:

- het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 13.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.
- al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 voor zover mogelijk van toepassing.
- onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.
- de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.
- de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

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

**13.6** Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

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

Paraaf verhuurder:



7

Paraaf huurder:

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

**13.9** Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.

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

#### **Aanpassingen door of vanwege verhuurder**

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

**14.2** Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van het niet-verhuurde aantal m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.

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

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

**14.5** Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen.

#### **Toegang verhuurder**

**15.1** Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

**15.2** Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

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

#### **Kosten van leveringen en diensten**

**16.1** Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

Paraaf verhuurder:

8

Paraaf huurder:

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

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

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

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

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

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

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

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

**16.10** Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

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

#### **Kosten, verzuim**

**17.1** In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.

De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

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

#### **Betalingen**

**18.1** De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

**18.2** Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

## **Belastingen, lasten, heffingen, premies**

### *Omzetbelasting*

**19.1** Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.

**19.2** Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.

**19.3. a** Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

- I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
- II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
- III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

**19.3.b** Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

**19.4** Het in 19.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

**19.5** Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

**19.6** Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.

**19.7** Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 19.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

Paraaf verhuurder

10

Paraaf huurder:



**19.8** Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

**19.9** Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

*Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.*

**20.1** Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. rioolrecht;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:

- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- terzake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

**20.2** Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

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

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

**Hoofdelijkheid**

**21.1** Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitsluiting van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

**Niet tijdige beschikbaarheid**

**22.1** Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.

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

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:



22.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

#### **Wet Bescherming Persoonsgegevens**

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

#### **Domicilie**

24.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.

24.2 Huurder verplicht zich in geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

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

#### **Klachten**

25. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

#### **Beheerder**

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

#### **Slotbepaling**

27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.

In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Paraaf verhuurder:



12

Paraaf huurder: