

## **Algemene bepalingen voor huur- en verhuur van bedrijfs- en verwerkingsruimte**

behorende bij de huurovereenkomst

*In 2016 is in dit document alleen de vormgeving waaronder de vermelding 'FloraHolland' veranderd in dat van 'Royal FloraHolland'.*

### **INHOUDSOPGAVE**

Artikel 1:	Algemene voorschriften
Artikel 2:	Vergunningen
Artikel 3:	Toegang
Artikel 4:	Domicilie
Artikel 5:	Onderhuur
Artikel 6:	Beschrijving gehuurde ruimte
Artikel 7:	Betaling, servicekosten, belastingen, indexering
Artikel 8:	Bestemming gehuurde
Artikel 9:	Voorzieningen in het gehuurde
Artikel 10:	Inspectie en bezichtiging
Artikel 11:	Onderhoud en reparatie
Artikel 12:	Het gebruik
Artikel 13:	Schade, aansprakelijkheid, vrijwaring
Artikel 14:	Verzekering
Artikel 15:	Wanprestatie en onmiddellijke beëindiging
Artikel 16:	Looptijd, beëindiging en oplevering
Artikel 17:	Veiligheid en milieu
Artikel 18:	Verhuizing

## Artikel 1

### **Algemene voorschriften**

1. In aanvulling op en in afwijking van het Burgerlijk Wetboek zijn de onderhavige Algemene Bepalingen, hierna verkort aan te halen als “**A.B.**”, van toepassing op overeenkomsten van huur en verhuur van verwerkingsruimte<sup>1</sup> in de veilingcomplexen en daarmee samenhangende ruimten zoals kantoren, docks en parkeerplaatsen van Royal FloraHolland, hierna te noemen: verhuurder.
2. Huurder is tevens verplicht zich te gedragen naar de regels welke door verhuurder zijn vastgelegd in of krachtens het [Veilingreglement Royal FloraHolland](#)<sup>2</sup>” zoals gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank Amsterdam en de Marktplaatsbepalingen van de betreffende locatie in Aalsmeer/Bleiswijk/Eelde/Naaldwijk/Rijnsburg, gepubliceerd op de website van Royal FloraHolland bij [Algemene voorwaarden](#).  
Des verzocht worden deze kosteloos door verhuurder aan huurder verstrekt. Tot het veilingreglement behoren tevens de Algemene Voorwaarden Stapelwagens, Fust en Deense Containers.
3. De huurder is verplicht na te komen de door verhuurder vastgestelde en nog vast te stellen voorschriften milieu en veiligheid. Verhuurder kan daarvoor een brochure opmaken en in dat geval is huurder verplicht de voorschriften uit de meest recente brochure na te leven. De inhoud is gepubliceerd op de hoofdpagina van de website [www.royalfloraholland.com](http://www.royalfloraholland.com) rechts onder bij ‘Algemene Voorwaarden’. Des verzocht worden de voorschriften/brochure kosteloos door verhuurder aan huurder verstrekt.
4. De in dit artikel genoemde voorwaarden kunnen door verhuurder worden gewijzigd. Indien voornoemde wijzigingen na overleg met de Vereniging van Groothandelaren in Bloemkwekerijproducten (VGB)/ de VGB Commissie van de handel<sup>3</sup> tot stand zijn gekomen, zijn de wijzigingen tussen verhuurder en huurder bindend, tenzij huurder binnen 14 dagen nadat de wijzigingen zijn bekend gemaakt hiertegen schriftelijk bij verhuurder heeft geprotesteerd. Bij een tijdig ingediend protest worden de wijzigingen pas drie maanden na bekendmaking ten aanzien van huurder van kracht opdat deze de gelegenheid heeft de huurovereenkomst te beëindigen.

---

<sup>1</sup> Ook genaamd: boxruimte

<sup>2</sup> Per locatie kunnen aanvullende voorwaarden van toepassing zijn

<sup>3</sup> Ook genaamd ‘kopersvertegenwoordigers’ in de locaties Eelde en Bleiswijk

5. Indien voor een huurovereenkomst van de bepalingen van de A.B. wordt afgeweken, is dit slechts mogelijk indien dit schriftelijk en uitdrukkelijk is overeengekomen.
6. De huurovereenkomst zal bij afzonderlijke akte schriftelijk worden vastgelegd en dient binnen 8 dagen na aanvaarding van de toegewezen ruimte door huurder te zijn ondertekend en bij verhuurder ingeleverd, bij gebreke waarvan de definitieve toewijzing van rechtswege vervalt.
7. Huurder is verplicht de inhoud van de A.B., het veilingreglement en de voorschriften op het gebied van milieu en veiligheid, aan zijn werknemers en/of hulppersonen bekend te maken en ervoor zorg te dragen dat zij deze naleven.
8. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen het veilingreglement en A.B. betreffende de door huurder gehuurde ruimte hebben de A.B. voorrang.
9. Huurder is voorts verplicht zich te houden aan de in Nederland geldende wet en regelgeving en alle verdere algemene regels, die de verhuurder met betrekking tot de gebouwen en de gang van zaken daarin mede in het belang van andere gebruikers en hun opstallen en/of goederen zal stellen. Eveneens zal huurder de aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven, in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde, de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, in acht nemen. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, geluidsniveau, orde, (brand)veiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

## Artikel 2

### Vergunningen

1. Verhuurder is houder van de vereiste vergunningen voor het veilingcomplex, waarvan het gehuurde deel uitmaakt. De bij of krachtens de vergunning voorgeschreven normen kunnen bestaan uit totaalnormen voor het gehele veilingcomplex of voor een gedeelte daarvan. Verhuurder is bevoegd de totaalnormen, naar redelijkheid en billijkheid over de diverse bedrijfsactiviteiten en ruimte te verdelen waarbij de doorgang van het veilingproces de voorrang heeft. Huurder zal de verplichtingen in acht nemen, welke voor hem voortvloeien uit de op het gehuurde betrekking hebbende vergunningen (van verhuurder) of de op het gehuurde toepasselijk verklaarde afgeleide normen. Verhuurder zal huurder tijdig op de hoogte stellen van deze verplichtingen. Zulks schriftelijk of via een directe weblink. Verhuurder is bevoegd er op toe te zien dat huurder de in de vergunningen gestelde voorwaarden in het gehuurde zal naleven.
2. Huurder heeft het recht de in lid 1 genoemde vergunningen bij verhuurder in te zien. Bij het niet nakomen van de in dit artikel bedoelde verplichtingen door huurder is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, civiel-, bestuurs-, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties, ook voor zover deze voortvloeien uit rechtstreeks door de bevoegde instanties tegen de verhuurder genomen maatregelen.
3. Huurder zal moeten zorgen voor het verkrijgen van eventueel voor zijn bedrijfsvoering vereiste vergunningen en/of ontheffingen voorzover deze niet worden afgedekt door de bij 2.1 genoemde koepelvergunning, terwijl de weigering of intrekking van deze koepelvergunning geen aanleiding zal kunnen geven tot ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst van de zijde van huurder, noch tot schadevergoeding, huurvermindering of opschorting van huurbetaling, tenzij verhuurder op dit punt iets te verwijten valt.
4. Indien van overheidswege na aanvang van de huur (vergunning)normen worden gewijzigd waardoor organisatorische of technische aanpassing in of aan het gehuurde noodzakelijk is, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder hieraan voor zijn rekening en risico voldoen. Indien het gaat om aanpassingen aan het pand die na afloop van beëindiging van de huur aan de verhuurder toekomen (bijvoorbeeld door natrekking), komen de kosten van de aanpassing voor rekening van de verhuurder. Zulks voor zover de aanpassing tot een meerwaarde van het pand leidt en deze na overleg met verhuurder tot stand is gekomen.

5. Onverminderd het gestelde in artikel 2 lid 1 zal verhuurder, voor zover zij de huurovereenkomst niet opzegt, ervoor zorg dragen dat zij in het bezit is en blijft van de volgende vergunningen:
- milieuvergunning;
  - vergunning wet verontreiniging oppervlakte water;
  - gebruiksvergunning;

### Artikel 3

#### **Toegang**

Huurder zal zich houden aan de normale toegangstijden van de betreffende locatie. Bij calamiteiten en indien verhuurder het veilingcomplex op niet-veildagen voor veilingactiviteiten geheel of gedeeltelijk gesloten houdt, zal huurder als regel geen toegang tot het gehuurde kunnen krijgen, behoudens in bijzondere door verhuurder te beoordelen omstandigheden. Dit zal geen aanleiding zijn voor enige vorm van directe/indirecte schadevergoeding.

### Artikel 4

#### **Domicilie**

Huurder is gehouden voor alle aanzeggingen die verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de A.B. en de huurovereenkomst, zoals tussentijdse beëindiging van de huur, ontbinding en ontruiming daaronder begrepen, mocht willen doen, domicilie te kiezen in het gehuurde.

### Artikel 5

#### **Onderhuur**

Het is huurder niet toegestaan:

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

Ten aanzien van de in sub a bedoelde toestemming dienen eventuele kandidaten eerst te worden goedgekeurd door verhuurder. In ieder geval dienen de activiteiten van kandidaten te passen binnen de gebruiksbestemming. Verhuurder behoudt zich het recht voor toestemming om haar moverende redenen te weigeren. Voordat de onderhuurder het gehuurde in gebruik neemt dient verhuurder haar schriftelijke toestemming te hebben verleend en huurder plus onderhuurder dienen de door verhuurder opgestelde overeenkomst tot onderverhuur mede te hebben ondertekend.

#### Artikel 6

##### **Beschrijving gehuurde ruimte**

1. De gehuurde ruimte kan bestaan uit een afsluitbare dan wel een niet afsluitbare verwerkingsruimte, opslagruimte, buitenruimte, kantoren en docks. In de huur is inbegrepen het medegebruik van de algemene parkeerplaatsen voor personenauto's. Verhuurder staat niet in voor de vrije beschikbaarheid van parkeerplaatsen voor de individuele huurder.
2. Huurder zal het gehuurde voor ingebruikname inspecteren op de geschiktheid, goede staat van onderhoud, aantal vierkante meters en beschrijving. Indien hij van mening is dat het gehuurde niet geschikt is en/of niet in goede staat van onderhoud verkeert en/of niet overeenstemt met de beschrijving/vierkante meters zal hij dit voor ingebruikname gespecificeerd en gemotiveerd bij verhuurder schriftelijk melden. Partijen zullen alsdan de staat en beschrijving vastleggen in een door huurder en verhuurder geparafeerd proces-verbaal van oplevering. Door ingebruikname van het gehuurde verklaart huurder het gehuurde qua geschiktheid, staat, vierkante meters en beschrijving in orde, of conform hetgeen in hierboven genoemd proces-verbaal is opgenomen, te hebben bevonden. Verhuurder zal desgevraagd een beschrijving (tekst/getekend/foto's) van het gehuurde, voor aanvang van de huurovereenkomst, aan huurder doen toekomen.

## Artikel 7

### **Betaling, servicekosten, belastingen, lasten**

1. De huurprijs over een kwartaal<sup>4</sup> dient bij vooruitbetaling te worden voldaan, telkens voor of op de eerste dag van ieder kalenderkwartaal<sup>4</sup>, met dien verstande dat de huurprijs over de periode van de ingang der huur tot het einde van het eerste kalenderkwartaal bij de ondertekening van de huurovereenkomst dient te worden voldaan.
2. Verhuurder draagt zorg voor een aparte huurnota/specificatie over hetgeen huurder krachtens deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd is, die 14 dagen voor de datum van huurbetaling aan huurder wordt verzonden.
3. Indien huurder binnen 13 dagen na ontvangst tegen deze nota/specificatie geen deugdelijk gemotiveerd bezwaar maakt, zal het op de huurnota/specificatie vermelde bedrag automatisch van huurders bank- of girorekening worden afgeschreven, waartoe huurder zijn medewerking overeenkomstig artikel 7 lid 17 van deze A.B. heeft verleend. Dat huurder niet binnen voornoemde termijn bezwaar heeft gemaakt, heeft niet tot gevolg dat huurder daarmee afstand van zijn rechten heeft gedaan.
4. De voldoening moet plaatsvinden in wettig Nederlands betaalmiddel op een door verhuurder aan te wijzen bank- of girorekening, terwijl ieder beroep op korting, opschorting of compensatie met een vordering die huurder meent op verhuurder te hebben of te zullen krijgen, uitgesloten is.
5. Bij gerede twijfel over de tijdige nakoming van bovenstaande verplichtingen zal huurder des verzocht en binnen een door verhuurder bepaalde termijn zorgdragen voor een bankgarantie voor een bedrag gelijk aan minimaal éénmaal de kwartaalhuurprijs met een looptijd tot één maand nadat daadwerkelijke ontruiming van het gehuurde heeft plaatsgevonden. Verhuurder kan indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven een bankgarantie voor een hoger bedrag verlangen.

---

<sup>4</sup> Mogelijke uitzondering bij locatie Eelde en Bleiswijk

6. Indien het huurbedrag niet tijdig wordt betaald, is huurder direct zonder nadere ingebrekestelling aan verhuurder contractuele rente verschuldigd vanaf de dag der opeisbaarheid tot de datum van de betaling. De contractuele rente wordt dagelijks berekend en aan het einde van het kwartaal bijgeteld. De contractuele rente bedraagt 1,5% per maand tenzij de wettelijke rente meer bedraagt dan deze contractuele rente, alsdan geldt de wettelijke rente.
7. Bij uitblijven van tijdige betaling, is huurder op eerste verzoek van verhuurder gehouden tot inbetalinggeving van goederen. Huurder is op eerste verzoek van verhuurder onverwijld gehouden om desgevraagd zakelijke zekerheid te stellen voor al hetgeen hij opeisbaar verschuldigd is onverminderd de overige rechten van verhuurder. Huurder op wie het voorgaande van toepassing is machtigt verhuurder onherroepelijk om haar verplichtingen bedoeld in de eerste zin van dit lid na te komen. Huurder is gehouden onmiddellijk schriftelijk aan Royal FloraHolland te melden indien een pandrecht is/wordt gevestigd op een zich in het gehuurde bevindende voorziening/installatie zoals een koelcel of kantoor.
8. Indien een faillissement of surseance van betaling van huurder wordt aangevraagd, is verhuurder bevoegd hetgeen huurder uit andere hoofde aan verhuurder verschuldigd is te verrekenen met hetgeen verhuurder uit hoofde van de huurovereenkomst verschuldigd zou zijn.
9. Tenzij nadrukkelijk schriftelijk anders aangegeven, zijn alle vorderingen van verhuurder op huurder direct opeisbaar.
10. Huurder is gehouden tot vergoeding van alle in redelijkheid gemaakte gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten aan verhuurder, welke kosten nodig zijn om de huurder te bewegen tot nakoming van de verplichtingen in verband met deze overeenkomst en/of tot afwering van aanspraken van derden en/of het geldend maken van aanspraken tegen derden in verband met de (niet) uitvoering van deze overeenkomst.
11. De administratie van verhuurder strekt tot bewijs van de totale schuld van huurder aan verhuurder zoals deze op enig moment luidt behoudens door huurder te leveren tegenbewijs.



12. De verhuurder zal door de huurder onherroepelijk worden gemachtigd om de op grond van deze huurovereenkomst verschuldigde huurprijs, servicekosten, belastingen en/of heffingen automatisch af te schrijven van de bankrekening van huurder. Huurder zal aan verhuurder de ondertekende machtiging tot automatische incasso doen toekomen.
13. De huurprijs is inclusief de vergoeding voor de verzekering, zoals genoemd in artikel 14.2.
14. Indien verhuurder aanpassingen aan het gehuurde dient te realiseren als gevolg van door (semi) overheidswege gestelde milieueisen of nieuwe voorschriften door de brandverzekeraar, dan is verhuurder gerechtigd om hiervoor een redelijke verhoging van de huurprijs te verlangen. Over de hoogte van de verhoging zal verhuurder voor invoering met huurder en/of Vereniging van Groothandelaren in Bloemkwekerijproducten (VGB)/VGB Commissie van de Handel<sup>5</sup> overleg plegen.
15. De levering van gas, elektriciteit en water vindt alleen plaats door middel van de verhuurder.
16. Voor zover het verbruik door huurder van elektriciteit, gas, en/of water door meters wordt vastgesteld, zal de door huurder voor zijn gebruik te betalen vergoeding aan de hand hiervan worden bepaald. De prijs bestaat uit de collectief via verhuurder ingekochte prijs plus een opslag voor ondermeer het leidingnetwerk van verhuurder. De opslag kan jaarlijks na overleg met de VGB/VGB commissie van de handel worden verhoogd.
17. Indien in het gehuurde de hierboven genoemde meters ontbreken heeft huurder het recht om voor zijn rekening na overleg met verhuurder meters te (doen) plaatsen waarna op het verbruik bovengenoemd lid 16 van toepassing is.

---

<sup>5</sup> Bij locatie Eelde ‘kopersvertegenwoordigers’

18. Verhuurder is gerechtigd om een door hem vast te stellen vaste toeslag aan kosten te berekenen in verband met extra elektriciteit-, gas- en water verbruik indien zich in het gehuurde airconditioning of andersoortige apparatuur met een hoog gas / water / energieverbruik in gebruik is (ongeacht of deze apparatuur al dan niet eigendom van verhuurder/huurder is), tenzij het verbruik aan de hand van de hierboven genoemde meters aan huurder separaat in rekening wordt gebracht. De wijze waarop de kosten worden berekend wordt vooraf met huurder schriftelijk overeengekomen.
19. Voor zover enig bedrag aan servicekosten niet door huurder dient te worden voldaan op grond van de periodiek te verrichten betaling, dan zal dit bedrag verschuldigd zijn en door de verhuurder worden geïncasseerd zodra de betreffende levering en/of dienst is uitgevoerd en deze door verhuurder in een dienstenfactuur is verwerkt.
20. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari verhoogd. Zulks met een percentage dat gelijk is aan het indexcijfer van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CBI) voor totaal bestedingen (2006=100) onder de kolom jaarmutatie CPI bij de maand juli, van het direct voorgaande jaar. Een jaarlijkse verhoging met dezelfde index geldt ook voor de servicekosten. Indien de publicatie van het hiervoor genoemde prijsindexcijfer door het CBS wordt beëindigd, zal het in overleg met de VGB / VGB Commissie van de Handel hiervoor door het CBS in de plaats gestelde nieuwe prijsindexcijfer worden toegepast. De indexering zal nimmer tot huurverlaging leiden. Naast het recht om de huurprijs middels de omschreven indexering aan te passen, heeft verhuurder het recht om de huurprijs aan te passen middels een door de verhuurder na in overleg met Vereniging van Groothandelaren in Bloemkwekerijprodukten (VGB)/VGB commissie van de handel<sup>6</sup> vast te stellen huurprijsaanpassing
21. Behoudens schriftelijk gemaakte afwijkende afspraken, zijn alle op het gehuurde vallende belastingen en heffingen voor rekening van de verhuurder, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde.

22. Met betrekking tot ten tijde van het tekenen van de overeenkomst in de toekomst aan verhuurder nieuw op te leggen belastingen en heffingen zal verhuurder gerechtigd zijn om deze aan huurder door te belasten, voor zover deze nieuwe belastingen c.q. heffingen het gevolg zijn van het gebruik van het gehuurde door de huurder.

#### Artikel 8

##### **Bestemming gehuurde**

1. Huurder is verplicht het gehuurde daadwerkelijk en uitsluitend te gebruiken voor uitoefening van de groothandel in siergewassen, zijnde het ontvangen, het verpakken, het sorteren, het bewaren en verzenden van sierteeltproducten. Gehuurde docks zijn bestemd voor het laden en lossen van bedoelde producten.
2. Verhuurder is in ieder geval gerechtigd de huur zonder opzegtermijn te beëindigen:
  - a. wanneer huurder producten welke onder de bij een bij de Vereniging van Bloemenveilingen in Nederland aangesloten lid geldende veilplicht vallen, buiten de betreffende veiling om koopt;
  - b. wanneer huurder langdurig geen (= anders dan tijdens een in de branche gebruikelijke vakantie) of niet overeenkomstig de bestemming gebruik maakt van het gehuurde;
  - c. wanneer huurder, zulks gerekend naar door verhuurder gestelde normen, niet voldoende afneemt van middels het veilingbedrijf van verhuurder aangeboden sierteeltproducten, in die zin dat die afname niet in overeenstemming is met de op die afname in beginsel gebaseerde oppervlakte gehuurde ruimte. Verhuurder zal, voor zover een en ander in haar vermogen ligt, aan huurder passende vervangende huurruimte aanbieden, welke ruimte zoveel mogelijk in overeenstemming zal zijn met de alsdan te verwachten bruto-omzet aan afname van producten via het veilingbedrijf van verhuurder.
3. Verhuurder kan aan huurder schriftelijk ontheffing verlenen van de verplichting om bij of via verhuurder sierteeltproducten in te kopen en/of een ontheffing verlenen m.b.t. de bestemming van het gehuurde. Aan deze ontheffing kunnen door verhuurder voorwaarden worden verbonden.

Deze voorwaarden zullen (kunnen) inhouden dat huurder naast de huurprijs een door de verhuurder te bepalen bedrag per jaar dient te voldoen. Indien verhuurder een ontheffing heeft gegeven zal de betrokken huurder indien dit in de ontheffing uitdrukkelijk wordt vermeld, tevens gerechtigd zijn tot:

- a. het verhandelen en afleveren van sierteelproducten, welke niet via het bedrijf van verhuurder (de veilingklok/bemiddeling/ administratief) zijn gekocht; en /of
  - b. het in of op het gehuurde verkopen van via verhuurder gekochte sierteelproducten aan andere huurders;
4. Indien de huurder buiten openingstijden van de gebouwen en terreinen van verhuurder deuren en poorten ten behoeve van de gehuurde ruimte laat openen of sluiten door verhuurder komen de kosten die hiermee gemoeid zijn, voor rekening van huurder.
5. Voor zover door verhuurder in verband met het gehuurde enige (aanvullende) ruimten om niet ter beschikking zijn gesteld aan huurder, gelden terzake tussen partijen alle in deze overeenkomst genoemde voorwaarden voor de aansprakelijkheid en het gebruik, tenzij partijen schriftelijk afwijkende afspraken hebben gemaakt.

#### Artikel 9

##### **Voorzieningen in het gehuurde**

1. Voor het in de overeenkomst vastgelegde basis huurbedrag per m2 staan huurder ten behoeve van de verwerkingsruimte onderstaande basisvoorzieningen ter beschikking:
  - a. een in pandige vloer;
  - b. voor zover schriftelijk overeengekomen wanden of hekken;
  - c. verwarming door middel van het centrale warmtedistributienet van verhuurder gedurende de daartoe door verhuurder ingestelde tijdstippen en temperatuur, voor zover de ruimte gelegen is binnen het bereik van dit net;
  - d. één riolaansluiting voor zover aanwezig;
  - e. één hoofdaansluiting voor zover aanwezig (voorzien van een stopkraan voor drinkwater en eventuele watermeter voor zover verhuurder dat wenselijk acht) in verband met het te verwachten watergebruik;
  - f. voor zover aanwezig minimaal één elektrische voeding met een door verhuurder te bepalen maximum vermogen met een schakel,

- verdeelinrichting en een bijbehorende meetinrichting. Gedurende de huurperiode zal het maximum door verhuurder niet naar beneden worden bijgesteld anders dan in overleg met huurder;
- g. een door verhuurder te bepalen aantal rook/brandmelders, aan het bouwkundig plafond van verhuurder aangesloten op een centraal systeem van de veiling, of andere voorzieningen zoals een sprinklerinstallatie voor zover aanwezig;
  - h. een door verhuurder bepaald aantal en soort brandblusvoorzieningen en blusnet of andere voorzieningen zoals een sprinklerinstallatie, voorzover deze bij aanvang van de huur in het gehuurde aanwezig zijn;
  - i. voor zover aanwezig één ISRA-punt van verhuurder voor telecom- en data-installatie indien huurder hiertoe een overeenkomst met verhuurder wenst af te sluiten;
  - j. indien aanwezig, één ISRA-punt voor openbare telefonie voor het afnemen van tele- en datacommunicatie diensten van derden (de aanleg van andere infrastructuur is niet toegestaan, tenzij anders is overeengekomen);
2. Voor het in de overeenkomst vastgelegde basishuurtarief voor docks/verladingsplaatsen, indien gehuurd, staat huurder ter beschikking:
    - a. een laadkuil, circa één meter onder vloerniveau;
    - b. een mechanisch laad/hefplateau met bedieningsapparatuur met dockdeur en dockflappen voor zover aanwezig;
  3. Overige voorzieningen zijn voor rekening en risico van huurder, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

## Artikel 10

### **Inspectie en bezichtiging**

1. Het is verhuurder toegestaan het gehuurde te inspecteren en zich toegang tot het gehuurde te verschaffen indien huurder in strijd heeft gehandeld met de huurovereenkomst, de wet en/of de voorwaarden genoemd in of krachtens deze A.B. danwel indien verhuurder het gegronde vermoeden heeft dat huurder in strijd met voornoemde voorwaarden heeft gehandeld, dan wel indien sprake is van een noodgeval. Huurder machtigt verhuurder door ondertekening van de huurovereenkomst om zich toegang te verschaffen tot het gehuurde.
2. Na opzegging van de huurovereenkomst is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens 1 dagdeel per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde.
3. Huurder is gehouden op schriftelijk onderbouwd verzoek van verhuurder medewerking te verlenen en binnen 48 uur of korter indien de urgentie hiertoe noopt, onvoorwaardelijk toegang tot het gehuurde te verschaffen voor:
  - controle op de nakoming van bij of krachtens deze A.B. toepasselijk verklaarde voorwaarden (o.a. brandveiligheid, milieu, stapelwagens, orde en verzekering);
  - onderzoek naar de wenselijkheid van onderhoud of reparatie;
  - voorbereiding en uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de gehuurde of naastgelegen ruimte;

## Artikel 11

### **Onderhoud en reparatie**

1. Voor rekening van verhuurder zal zijn het groot onderhoud aan de in artikel 9 genoemde basisvoorzieningen voor zover deze in het gehuurde aanwezig zijn en eigendom van verhuurder zijn, alsmede het gemeenschappelijke dak boven het verhuurde.
2. Met betrekking tot het onderhoud van onderstaande voorzieningen geldt - voor zover deze eigendom zijn van verhuurder en voor zover het onderhoud in haar standaardvorm is uitgevoerd - het onderstaande:
  - a. groot onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk zijn voor rekening van verhuurder voor zover de betreffende veilinglocatie van verhuurder een sluitplan hanteert en voor zover er sprake is van normaal gebruik van hang- en sluitwerk door huurder. Huurder zal zelf steeds voldoende maatregelen (dienen te) nemen om ervoor te zorgen dat het gehuurde voor verhuurder toegankelijk blijft.
  - b. groot onderhoud, herstel en vernieuwing van rolluiken, roldeuren en buitenzonwering zijn voor rekening van verhuurder.
  - c. groot onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten en halverlichting zijn, voor zover deze geen deel uitmaken van het gehuurde, voor rekening van verhuurder.
  - d. groot onderhoud, herstel en vernieuwing van de tot het gehuurde behorende gas-, water-, elektriciteitsleidingen en – kranen en van brandpreventieve voorzieningen zijn voor rekening van verhuurder.
  - e. Inspectie en onderhoud van rookmelders/sprinklers aangesloten op het centrale systeem van verhuurder worden door en voor rekening van verhuurder uitgevoerd.
  - f. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder luchtbehandelings- brandmeldings- en brandbestrijdingsinstallaties, zijn voor rekening van verhuurder.
  - g. Huurder is verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van een periodieke inspectie zoals verwoord in de geldende NEN -normen door een gecertificeerd bedrijf volgens ondermeer voornoemde normen, van de door huurder aangebrachte en overgenomen elektrische installaties in het gehuurde. Indien huurder hierin nalatig is, kan verhuurder deze controle voor rekening van huurder (laten) uitvoeren.

- h. de op de huurder rustende verplichtingen tot het schoonmaken en ontstoppen van alle afvoeren/rioleringen strekt tot aan het aansluitpunt van deze afvoeren/rioleringen op het hoofdstelsel van de riolering van verhuurder.

Extra kosten wegens inspectie en onderhoud van niet-standaard voorzieningen (meerwerk) komen voor rekening van huurder, tenzij partijen hierover vooraf schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.

3. Indien herstel/reparatie na beschadiging of onbruikbaar worden als gevolg van een handelen van huurder aan de boven in lid 1 en 2 genoemde voorzieningen plaatsvindt, anders dan als gevolg van normale slijtage, zullen de kosten daaraan verbonden geheel voor rekening van de huurder zijn.
4. Huurder is voor eigen rekening en risico gehouden tot het dagelijks onderhoud van alle (basis)voorzieningen. Voorts is huurder gehouden tot het groot onderhoud en eventueel wettelijk verplichte keuringen aan andere dan de in artikel 9 lid 1 en lid 2 van de A.B. genoemde basisvoorzieningen. Huurder is gehouden om zijn eigen voorzieningen in een zodanige staat te onderhouden dat deze passend is bij de algehele uitstraling van de nabije omgeving.
5. Indien (groot) onderhoud, reparatie of renovatie van het gehuurde dringend gewenst of noodzakelijk is, dient huurder dit toe te staan. Verhuurder zal voor uitvoering met huurder overleg plegen over de wijze waarop de uitvoering zal plaatsvinden teneinde daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening te kunnen houden. Vinden deze werkzaamheden op wens van de huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder, indien huurder daarop vooraf is geweest. Indien huurder het gehuurde door de werkzaamheden niet kan gebruiken, zal verhuurder zich inspannen om aan huurder vervangende ruimte ter beschikking te stellen. Bovenstaande is ook van toepassing bij noodzakelijke werkzaamheden van nutsbedrijven.



## Artikel 12

### Het gebruik

1. Huurder zal het gehuurde daadwerkelijk, behoorlijk en zelf gebruiken, overeenkomstig de bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen in zijn (dagelijks) proces integreren (onder nutsbedrijf wordt verstaan: een bedrijf dat zich bezighoudt met de levering, het transport of meting van energie, water e.d.)
2. Huurder zal zich gedragen overeenkomstig de voorschriften van de (semi)overheid waaronder de plaatselijke verordeningen; van de nutsbedrijven, de verzekeraars en van erkende certificatie instellingen (zoals die voor de Sprinklerbeveiliging en de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek), voorzover de onderhavige bepalingen hiervan niet afwijken. Huurder draagt er zorg voor dat de in het gehuurde aanwezige (elektrische) installaties voldoen aan de van overheidswege voorgeschreven veiligheidsvoorschriften en aan de aansluit/installatie voorwaarden van het nutsbedrijf.
3. Het is huurder verboden, behoudens met voorafgaand schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde en op het veilingcomplex:
  - a. machine(s) te hebben, met uitzondering van voor verwerking en verpakking van siergewassen gebruikelijke machines mits die geen groter gemiddeld waterverbruik hebben dan 500 liter in 24 uur ;
  - b. elektrische apparaten van in totaal meer dan 3.000 Watt vermogen op de in het gehuurde aanwezige stopcontacten, welke binnen 1 groep zijn geschakeld, aan te sluiten;
  - c. werkzaamheden te (laten) verrichten met behulp van open vuur, slijp- las-, soldeer- of snijbrandapparatuur en/of andere brandgevaarlijke en/of brandmeldinstallatie verstorende werkzaamheden te (doen) verrichten;
  - d. overlast waaronder die van stank, geluid, thermische vervuiling of hinder bij omwonenden of andere gebruikers van het gebouw of veilingcomplex te (doen) veroorzaken (huurder zal ervoor zorg dragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen);
  - e. bouwkundige/technische wijzigingen of voorzieningen (waaronder graafwerk) in, op of aan het gehuurde en/of aan de daarin aanwezige installaties en/of leidingen aan te brengen of aan te sluiten, zoals elektro-, klimaat-, gas-, water- en riooltechnische installaties, bouwwerken (waaronder kantoorunit, paktafel met dozenrek, rollerbaan,

- verwerkingslijn, hekwerk, stelling, opslagruimte, werkplaatsruimte en pakzolder), leidingen, aansluitingen op de centrale huistelefooninstallatie, camera/beveiligingsapparatuur, rookmeld- en brandblusapparatuur;
- f. reclame of andere uitingen op of aan het gehuurde en in de niet-afsluitbare ruimte aan te brengen;
  - g. in of op het gehuurde een onroerende zaak aan te brengen/bouwen, en/of een “inrichting” te vestigen als bedoeld in de Milieuwetgeving;
  - h. het gehuurde te verwarmen, anders dan met door verhuurder verstrekte of goedgekeurde middelen;
  - i. zendapparatuur in het gehuurde te gebruiken of aanwezig te hebben die een systeem of bedrijfsproces van verhuurder of andere gebruikers van het complex kunnen storen of die gezondheidsrisico's voor medewerkers van verhuurder/ huurders met zich mee kunnen brengen;
  - j. vloeren van het gehuurde en van het veilingcomplex hoger te belasten dan is aangegeven en/of bouwtechnisch toelaatbaar is;
  - k. voertuigen met verbrandingsmotor in of op het gehuurde te stallen of te parkeren;
  - l. vanuit het gehuurde consumentenverkoop of veilingactiviteiten te plegen danwel consumenten rechtstreeks toe te laten;
  - m. brandkranen, brandputten, brandmeld- of blusmiddelen te gebruiken anders dan bij calamiteiten;
  - n. goederen, zoals fust en koelmotoren, aanwezig te hebben op de in het gehuurde aanwezige koelcellen en/of kantoren;
  - o. goederen zodanig op te slaan dat de vrije ruimte tussen de opgeslagen goederen en de brandmeldapparatuur minder dan 50 cm bedraagt;
  - p. elektrische apparatuur, waaronder acculader, koelmotoren, meterborden, te blokkeren of in de directe omgeving brandbare materialen, stoffen en/of gassen op te slaan;
  - q. de mogelijkheid tot overnachting te (doen) creëren, dan wel personen te laten overnachten.
  - r. het optimale effect van sprinklers te belemmeren en in strijd te handelen met andere door verhuurder in dit verband bekend gemaakte voorwaarden zoals stapelhoogten van karton, pallets, folie, fust, (schuim) kunststof, houtwol e.d.;
  - s. het gehuurde te sluiten af te schermen / middels materialen anders dan met standaard hekken of wanden van verhuurder;

- t. afval aan te (laten)voeren dat niet direct afkomstig is van op de veiling aangevoerde sierteeltproducten;
  - u. het verven van sierteelt producten of daarmee vergelijkbare milieu schadelijke procedés te doen plaats vinden.
4. Huurder is, behoudens andersluidende schriftelijke toestemming van verhuurder, gehouden:
- a. de toegang tot waterwinplaatsen, putten, brandmeld- & blusvoorzieningen, toegang & vluchtwegen, warmte-, koude-, energie-, waterleidingen, logistieke voorzieningen en verdeelinrichtingen vrij te houden;
  - b. tijdig passende maatregelen in of aan het gehuurde te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, zoals het een goed huisvader betaamt en indien in redelijkheid mogelijk (zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen en zich daarin bevindende eigendommen van derden). In het bijzonder zal hij bij vorst maatregelen moeten nemen ter voorkoming van bevriezing van leidingen en lozingen;
  - c. het gehele sluitsysteem waaronder veilingcilinders<sup>7</sup> in en aan het gehuurde, inclusief koelcellen, kantoren e.d. te laten uitvoeren en monteren naar vorm en type door verhuurder vastgesteld, zulks om verhuurder uitsluitend in geval van calamiteiten en in de hiervoor genoemde gevallen zich direct toegang te verschaffen tot het gehuurde;
  - d. voor zijn rekening aan of op het gehuurde voldoende deugdelijke en voor onmiddellijk gebruik gereed zijnde brandblusmiddelen, brandmelders sprinklers en ontruimingsinstallaties aan te laten brengen, aanwezig te houden en te laten onderhouden overeenkomstig daartoe door verhuurder te geven aanwijzingen zulks gerelateerd aan het gebruik en de inrichting van de ruimte.
  - e. festiviteiten/evenementen, zoals bedrijfsfeestjes, in het gehuurde slechts te houden na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van verhuurder en overheid met inachtneming van de door verhuurder en overheid voorgeschreven veiligheidsvoorzieningen;

---

<sup>7</sup> Per locatie kunnen aanvullende voorwaarden voor een sluiting van toepassing zijn.

- f. de door verhuurder met de overheid overeengekomen of overeen te komen normen voor brandbare middelen waaronder die voor het gebruik en opslag van verpakkingsmateriaal (fust) in acht te nemen;
  - g. het ontstaan van afvalstoffen zo veel mogelijk te beperken en afvalstoffen geschikt te maken voor hergebruik of andere nuttige toepassing;
  - h. de gehuurde ruimte(n) en daarin aangebrachte bouwkundige voorzieningen alsmede de voorruimte dagelijks schoon te houden en het uit deze ruimte(n) afkomstige afval conform de voorschriften met betrekking tot milieu en veiligheid, voor eigen rekening gescheiden aan te leveren in de daartoe van of namens verhuurder gehuurde of ter beschikking gestelde afvalcontainers/stapelwagens bij de door verhuurder aangewezen afvalverwerking. Indien het schoonhouden van voornoemde ruimte in redelijkheid niet naar behoren geschiedt en huurder na herhaalde waarschuwing van verhuurder hiermede in gebreke blijft, heeft verhuurder het recht bedoelde ruimte voor rekening van huurder te doen schoonmaken.
  - i. de condenswaterafvoer aan te (doen) sluiten op de riolering;
  - j. voorafgaande goedkeuring aan verhuurder te vragen voor wijzigingen met betrekking tot de afscheiding van ruimten.
5. Verhuurder is gerechtigd, indien dat in het belang van het veilingbedrijf of de betrokken gebouwen nuttig en nodig is, om een krachtens dit artikel verstrekte toestemming in te trekken c.q. de voorwaarden te wijzigen. In ieder geval zal de toestemming vervallen indien een en ander niet voldoet aan de voorwaarden van instanties zoals die van de Gemeentelijke Dienst - Leefomgeving, - Brandweer, het Nederlandse Normalisatie Instituut, Telecombedrijven, Nutsbedrijven en Arbeidsinspectie. Verhuurder is gehouden om huurder eerst schriftelijk tot aanpassing te sommen alvorens zij mag overgaan tot een intrekking van een toestemming c.q. wijziging van voorwaarden.
6. Ten aanzien van de door huurder gewenste aanpassingen aan het gehuurde, gelden in ieder geval de navolgende voorwaarden onverminderd het recht van verhuurder andere voorwaarden aan haar toestemming te verbinden:
- a. de aanpassingen geschieden voor rekening en risico van huurder en worden op veilige en vakkundige wijze uitgevoerd door een door verhuurder erkend bedrijf of ander bedrijf mits verhuurder tegen dat bedrijf geen bezwaren heeft zoals een slechte ervaring met het betreffende bedrijf;

- b. huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde (semi) overheidsvergunningen. Huurder zal voor zijn rekening en risico de benodigde vergunningen bij de (semi) overheid indienen na verkregen schriftelijke toestemming van verhuurder, waarbij geldt dat verhuurder zijn toestemming niet mag onthouden indien hij daar geen gegronde redenen voor heeft.
  - c. de aanpassingen dienen geheel conform de voorwaarden van de (verleende) vergunningen en toestemming van verhuurder te worden uitgevoerd en opgeleverd.
  - d. huurder is er voor verantwoordelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan door de overheid en verhuurder<sup>8</sup> gestelde of te stellen eisen, ook die betreffende al bestaande vergunningen, alsmede dat benodigde vergunningen worden verkregen, terwijl de kosten van de wijzigingen of voorzieningen voor huurders rekening zijn.
  - e. Alle schade en gevolgschade, welke ten gevolge van het uitvoeren van de aanpassingen ontstaan of in de toekomst zullen ontstaan aan eigendommen van verhuurder, kunnen voor rekening van huurder door verhuurder worden hersteld.
  - f. Na realisatie van de aanpassingen dienen aan verhuurder revisietekeningen van installaties en bouwkundige wijzigingen te worden overhandigd op de door verhuurder aangegeven wijze.
  - g. Bij beëindiging van de huurovereenkomst, dient naar keuze en ter genoegdoening van verhuurder het gehuurde geheel voor rekening van huurder in de oude toestand te worden teruggebracht. Huurder kan voor eventueel achtergelaten “voorzieningen” bij verhuurder en /of opvolgende huurder geen vergoeding verlangen tenzij vooraf schriftelijk anders met verhuurder is overeengekomen.
7. De gebouwen van verhuurder zijn in beginsel niet toegankelijk voor voertuigen met verbrandingsmotor tenzij door verhuurder anders is aangegeven.

---

<sup>8</sup> In Naaldwijk: Gebouwbesluit

### Artikel 13

#### **Schade, aansprakelijkheid en vrijwaring**

1. Huurder is verplicht verhuurder bij (dreigende) schade in of aan het gehuurde zo spoedig als mogelijk hiervan in kennis te stellen, bij gebreke waarvan de extra schade die het gevolg is van een niet tijdige waarschuwing voor rekening van huurder komt.
2. Huurder is voor alle schade aan het gehuurde aansprakelijk tenzij de schade is ontstaan door een toedoen of nalaten van verhuurder. Daaronder in het bijzonder ook schade aan de vloeren, de dockboards, shelters en deuren, die door de verhuurder ten spoedigste voor rekening van huurder kunnen worden hersteld
3. Huurder is aansprakelijk voor en vrijwaart verhuurder tegen elke geldboete, schade(claim), heffing en (verhoogd) eigen risico voor verhuurder in/krachts verzekeringsspolissen, die verhuurder verschuldigd zou worden ten gevolge van handelingen of nalaten van huurder in strijd met het recht en/of deze overeenkomst of ten gevolge van gebreken in de eigen voorzieningen van huurder.
4. Huurder is aansprakelijk voor de gevolgen van biologische besmetting, waaronder, doch niet beperkt tot, legionellabesmetting, die tot de voorzieningen van huurder zijn te herleiden.
5. 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.
6. Verhuurder is voor - door haar veroorzaakte of wettelijk voor haar risico komende- schade aansprakelijk voor zover de in artikel 14 bedoelde AVB verzekering deze schade als zijnde verzekerd erkent. Ontbreekt opzet of grove schuld bij verhuurder dan heeft huurder geen recht op huurvermindering.
7. Huurder vrijwaart verhuurder tegen claims van door huurder toegelaten derden.

8. Verhuurder is gerechtigd om indien vorstgevaar of andere bijzondere omstandigheden haar daartoe naar haar mening aanleiding geven, de kabels & leidingen, waaronder de drinkwater-, bluswater-, c.v.-leidingen en elektrische voedingen, in de centrale ruimten en/of in het gehuurde tijdelijk af te sluiten resp. buiten bedrijf te stellen, zonder dat huurder uit dien hoofde enige aanspraak op schadevergoeding door verhuurder kan doen gelden, danwel op vermindering van huur aanspraak kan maken. Verhuurder zal de huurder(s) hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte brengen.
9. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ontstaan als gevolg van het inwerkingstellen van noodvoorzieningen naar aanleiding van een niet aan verhuurder verwijtbare situatie , waaronder weersomstandigheden en stagnatie in de voorziening van gas, water, elektra e.d.

#### Artikel 14

##### **Verzekering**

1. Huurder en verhuurder dienen een aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (AVB) voor aanvang van de huurovereenkomst te hebben of af te sluiten en deze verzekering gedurende de looptijd van de huurovereenkomst in stand te houden. Het minimum verzekerd bedrag voor de AVB-polis dient €2.500.000, - te bedragen. Op eerste verzoek dienen huurder en verhuurder een geldige polis aan verhuurder/huurder te tonen. Huurder draagt door ondertekening van de huurovereenkomst haar vordering op de verzekeringsmaatschappij betreffende de AVB-verzekering over aan verhuurder voor zover deze vordering verband houdt met het gebruik van het veilingcomplex. Dit tenzij de verzekeringsmaatschappij in de polis de mogelijkheid van overdracht heeft uitgesloten.
2. Door verhuurder zijn de standaard/basis voorzieningen tegen brand verzekerd. Huurder zal aan verhuurder de assurantiepremies en bijkomende kosten vergoeden die in verband met de aard van het gebruik van het gehuurde door huurder boven het normaal op haar brandpolis van kracht zijnde tarief voor brandschade aan verhuurder in rekening worden gebracht.
3. Huurder dient zelf de niet- standaard voorzieningen en zijn eigendommen zoals koelcellen, computers etc. alsmede zijn bedrijfsrisico te verzekeren (bijv. tegen storm, diefstal en brand e.d.).

- Huurder zal aan verhuurder de assurantieprijzen en bijkomende kosten vergoeden die in verband met de aard van het gebruik van het gehuurde door huurder boven het normale tarief aan verhuurder in rekening wordt gebracht.
4. Het al dan niet beschikken over een verzekering laat de in deze A.B. opgenomen regeling van de aansprakelijkheid van ieder der partijen onverlet.

#### Artikel 15

##### **Wanprestatie en onmiddellijke beëindiging**

1. Hetgeen huurder in strijd met de in of krachtens deze A.B. gestelde voorwaarden verricht c.q. niet verricht, kan door verhuurder voor rekening en risico van huurder terstond teniet gedaan worden of worden uitgevoerd, onverminderd verhuurders recht op schadevergoeding, beëindiging en/of op het opleggen van een boete van maximaal € 10.000,-- per overtreding. Indien de nakoming door huurder niet blijvend onmogelijk is en mits de veiligheid en het milieu niet in het geding zijn, zal verhuurder huurder hiertoe eerst schriftelijk in gebreke stellen.
2. Een huurovereenkomst kan, behalve krachtens artikel 8 lid 2, ook door verhuurder met onmiddellijke ingang worden beëindigd, indien en zodra:
  - a. huurder een huurtermijn niet tijdig voldoet danwel op andere wijze in strijd handelt met enige krachtens de huurovereenkomst op hem rustende verplichting en na daartoe gedane sommatie in gebreke blijft;
  - b. huurder zijn bedrijf in het gehuurde geheel of voor een belangrijk deel staakt, heeft stil gelegd of liquideert;
  - c. huurder in staat van faillissement/schuldsanering of surseance van betaling verkeert;
  - d. aan huurder in verband met zijn illegale/onrechtmatige activiteiten de toegang tot het veilingcomplex wegens onrechtmatig gedrag is ontzegd. Alsdan is huurder gehouden het gehuurde onmiddellijk te ontruimen en op te leveren. Tot aan de dag van ontruiming is huurder per dag een onmiddellijk opeisbaar bedrag verschuldigd gelijk aan de evenredige huurprijs.
  - e. bij een fusie en/of overname van huurder, verhuurder bezwaren heeft tegen de partij waarmee wordt gefuseerd c.q. die overneemt.Verhuurder behoudt het recht op vergoeding van de, als gevolg van de wanprestatie en/of het eindigen der overeenkomst geleden of te lijden schade.



3. Indien huurder anders dan tijdens gebruikelijk korte vakantieperiodes het gehuurde niet (meer) daadwerkelijk gebruikt, zal verhuurder trachten om met hem in contact te treden en hem een termijn te stellen om het gehuurde alsnog opnieuw in gebruik te nemen. Indien dit zonder resultaat blijft is de verhuurder gerechtigd om het gehuurde te ontruimen en de achtergebleven zaken na 30 kalenderdagen door te verkopen of te vernietigen, het gehuurde schoon te maken, te herstellen en aan een andere partij te verhuren. Zulks voor rekening en risico van huurder. Alsdan zal huurder geen recht hebben op schadevergoeding.

#### Artikel 16

##### **Looptijd, beëindiging en oplevering**

1. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen is de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan en kan deze middels een aangetekend schrijven met inachtneming van een minimale opzegtermijn van drie volle kalendermaanden tegen de eerste van de maand aan de wederpartij worden beëindigd. Indien een partij een opzegging van de andere partij per aangetekend schrijven heeft bevestigd, geldt de oorspronkelijke opzegging als ware deze wel aangetekend verzonden.
- 2.a. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder voor de aangezegde of overeengekomen ontruimingsdatum verplicht:
  - het complete gehuurde in goede staat van onderhoud, zonder gebreken, behoorlijk schoongemaakt en ontruimd aan verhuurder ter beschikking te stellen;
  - het complete sluitsysteem waaronder hangsloten, cilinders en sleutels in functionerende staat ter beschikking van verhuurder te stellen;
  - wijzigingen/voorzieningen, ook die met toestemming van verhuurder zijn aangebracht of (van de voormalige huurder) zijn overgenomen, compleet te verwijderen tenzij met verhuurder schriftelijk en uitdrukkelijk anders is overeengekomen;
  - de complete waarde van bestanddelen die door verhuurder zijn betaald, bij verwijdering aan verhuurder te vergoeden;
- b. Indien huurder niet, niet tijdig of niet behoorlijk aan bovengenoemde verplichting(en) voldoet, heeft verhuurder, zonder dat een nadere ingebrekestelling vereist is en onverminderd haar overige rechten, het recht om voor rekening en risico van huurder:

- zich de toegang tot verhuurde te verschaffen, waartoe huurder verhuurder door aanvang van de huur onherroepelijk heeft gemachtigd;
  - het gehuurde te (doen) ontruimen en schoon te maken;
  - het (mechanisch) sluitsysteem of onderdelen daarvan waaronder sleutels te vervangen;
  - achterstallig onderhoud te plegen;
  - het gehuurde in de oorspronkelijke staat te herstellen en achter te laten;
  - roerende zaken, voorzieningen/wijzigingen naar haar goeddunken te verwijderen en op te slaan met het recht om deze na 30 kalender dagen opslag, te vernietigen of te eigen bate te benutten c.q. door te verkopen.
3. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen kan huurder binnen zeven dagen nadat de huur is opgezegd aan verhuurder verzoeken de door huurder betaalde voorzieningen/wijzigingen in het gehuurde over te nemen. Alleen indien verhuurder interesse heeft voor gehele of gedeeltelijke overname, zal zij een voorstel hiertoe aan huurder doen toekomen, zulks onder het voorbehoud van compensatie met nog openstaande vorderingen van verhuurder op huurder. Indien huurder zich in eerder genoemd voorstel niet kan vinden, heeft huurder het recht om binnen zeven dagen nadat het voorstel aan hem is toegezonden voor eigen rekening een beëdigd taxateur te benoemen, waarna deze taxateur een taxatierapport opstelt. Huurder draagt er zorg voor dat dit rapport binnen 14 dagen na het opstellen ervan bij Royal FloraHolland ontvangen is. Indien Royal FloraHolland zich niet kan vinden in de uitkomst van dit taxatierapport, dan zal Royal FloraHolland een tegentaxatie laten verrichten en het rapport hiervan binnen 7 dagen, na uitbrengen hiervan, aan huurder doen toekomen. Indien alsdan geen overeenstemming is bereikt over de waarde van het object, dan zullen partijen een derde taxateur benoemen. Het taxatierapport van deze derde taxateur is voor wat betreft de hoogte van het bedrag bindend voor partijen. De derde taxatie wordt door huurder en verhuurder ieder voor 50% betaald. De taxatie dient plaats te vinden op basis van "onderhandse verkoopwaarde bij gelijkblijvende bestemming en gebruik". Hieronder wordt verstaan het bedrag dat de zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal kunnen opbrengen nadat de verkoper de zaak, na de beste voorbereiding en op de voor die zaak meest gebruikelijke wijze, in de markt heeft aangeboden, met als uitgangspunten:
- rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelende koper en verkoper;

- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
  - veronderstelling van het voortgezet gebruik op gelijke locatie;
- Huurder is na de taxatie verplicht om de voorzieningen aan verhuurder te verkopen en te leveren. Verhuurder is gerechtigd ook nadat de derde taxateur de hoogte van de waarde heeft vastgesteld te verklaren dat zij voor het getaxeerde bedrag niet tot overname wenst over te gaan. In dat geval is huurder gehouden voor tijdige verwijdering zorg te dragen en het gehuurde schoon op te leveren.
4. Indien verhuurder op verzoek van huurder of voorgaande huurders in het gehuurde voorzieningen heeft aangebracht die door verhuurder zijn aangemerkt als 'additioneel' of 'eigendom verhuurder', zijn en blijven deze voorzieningen eigendom van verhuurder en mag huurder deze voorzieningen niet wegbreken. Voor deze voorziening wordt extra huur betaald. Na afloop of afkoop van een bepaalde periode, bedraagt de (extra) huur voor de betreffende huurder nihil indien zulks schriftelijk is overeengekomen. Voornoemde voortzetting van de huur van deze voorziening tegen een nihil huurbedrag is persoonlijk en niet overdraagbaar.
  5. Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Indien huurder niet op de inspectiedatum verschijnt, is verhuurder bevoegd de inspectie alleen uit te voeren. Van de inspectie wordt een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden terzake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en het vastgesteld 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.

## Artikel 17

### **Veiligheid en milieu**

1. Huurder verplicht zich ertoe voortdurend zorgvuldigheid in acht te nemen in het belang van een verantwoorde milieuzorg, gezondheid en veiligheid.
2. Indien om milieu- of veiligheidsredenen een wijziging op de voor het gehuurde van toepassing zijnde normen ten aanzien van het gebruik of de inrichting wordt verlangd, zal verhuurder dit melden aan huurder. Dit kan worden gemeld in de voorschriften "Milieu en Veiligheid" of in het mededelingenblad van verhuurder. Tevens zal verhuurder de individuele huurders hiervan per e-mail/fax berichten. Huurder dient hieraan binnen een redelijke termijn voor eigen rekening te voldoen.
3. Huurder zal op eerste verzoek binnen de daaraan gestelde redelijke termijn informatie betreffende activiteiten in het gehuurde, verband houdend met de milieu en de veiligheid, aan verhuurder verschaffen en instaan voor de juistheid van die informatie. Huurder zal wijzigingen ten opzichte van de verstrekte informatie en activiteiten waarvan hij kan vermoeden dat deze van invloed zijn op de milieuvoorzieningen en de brandveiligheid van het gehele veilingcomplex, zo spoedig mogelijk op eigen initiatief schriftelijk aan verhuurder melden.
4. Huurder zal in het belang van de veiligheid van het gehele veilingcomplex zijn bedrijfshulpverlening krachtens de ARBO-regelgeving met verhuurder afstemmen en zo nodig samenwerken. Huurder zal desgevraagd meewerken en informatie aan verhuurder verstrekken ten behoeve van een systeem/werkwijze om het aantal op het veilingcomplex aanwezige personen en hun identiteit, bij calamiteiten vast te kunnen stellen.
5. De verbrandingswaarde c.q. vuurlast van in het gehuurde aanwezige opstallen waaronder koelcellen en goederen (opslag) dient, rekening houdend met aangebrachte brandbeperkende c.q. brandwerende voorzieningen, binnen de daarvoor geldende normen te blijven zulks ter beoordeling van verhuurder op basis van een voor huurder inzichtelijke motivatie. Maatregelen die uit oogpunt van veilig vluchten en redden van personen alsmede het voorkomen van en bestrijden van brand noodzakelijk worden geacht, moeten op aanwijzing van de (bedrijfs)brandweer door huurder worden getroffen.
6. Indien door de overheid een boete aan verhuurder wordt opgelegd verband houdende met de activiteiten of nagelaten activiteiten van huurder, zal het bedrag van de boete door huurder onmiddellijk aan verhuurder worden voldoen.

Ook indien aan verhuurder iets anders dan een boete wordt opgelegd binnen het kader van het verwoorde in de eerste zin, zal huurder dit andere onmiddellijk na veroordeling voldoen. Huurder zal aan hetgeen van belang is om een proces te voorkomen meewerken en eventuele verplichtingen van verhuurder overnemen voor zover deze een gevolg zijn van huurders doen/nalaten.

7. Indien verhuurder dreigt te worden vervolgd wegens een activiteit van huurder zal huurder onmiddellijk nadat zij door verhuurder hiervan op de hoogte is gesteld, aan de betreffende instantie aanbieden in de plaats van verhuurder te worden vervolgd. Indien dit aanbod niet wordt geaccepteerd, zal huurder een eventueel door verhuurder met de betreffende instantie overeengekomen maatregel of schikking respecteren en alle in verband hiermee door verhuurder gemaakt kosten aan verhuurder direct vergoeden. Alvorens verhuurder met de instantie een schikking treft of maatregelen accepteert, biedt verhuurder aan huurder de gelegenheid zijn verzekeraar te raadplegen terzake dekking van de kosten van de maatregel of schikking.
8. Voor aanvang of tijdens de duur van de huurovereenkomst kan in opdracht van verhuurder een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde plaatsvinden. Indien nadien 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 één of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, en het is niet aannemelijk dat verhuurder of een derde de verontreiniging heeft veroorzaakt, dient huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is hij ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor alle kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen tenzij huurder een niet aan hem, zijn personeel of bezoekers toe te rekenen oorzaak voor de verontreiniging aantoont. Huurder vrijwaart verhuurder terzake tegenaanspraken van derden.
9. Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids-)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen ten aanzien van het gehuurde.

10. Huurder is verantwoordelijk voor nakoming van de wet en regelgeving omtrent drinkwaterveiligheid (zoals een periodieke risicoanalyse op het leidingsysteem) vanaf het eerste aansluit/overdrachtspunt van de algemene leiding van verhuurder op die van huurder in het gehuurde. Indien huurder hierin nalatig is, kan verhuurder onder meer de risicoanalyse voor rekening van huurder (laten) uitvoeren.
11. Buiten het gehuurde is roken slechts toegestaan op de door verhuurder daartoe uitdrukkelijk aangewezen plaatsen. Roken in het gehuurde is alleen toegestaan in een daartoe afgesloten rookruimte waarbij de rook niet de gebieden van Royal FloraHolland of andere huurders mag bereiken en geen risico vormt voor de brandveiligheid. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het creëren van een rookruimte. Medewerkers van Royal FloraHolland mogen het uitvoeren van werkzaamheden voor huurder weigeren indien de werkomgeving niet rookvrij is. Indien aan verhuurder een boete wordt opgelegd als gevolg van een overtreding op de Tabakswet door huurder, diens medewerkers, hulppersonen of bezoekers, dan zal de gehele boete door huurder aan verhuurder worden vergoed.

#### Artikel 18

##### **Verhuizing**

Indien de belangen van de verhuurder dit nodig maken, zal huurder meewerken aan verhuizing naar een andere locatie op het veilingterrein van verhuurder. Verhuurder zal hierover op voorhand met huurder overleg plegen. Bij een verplichte verhuizing zal verhuurder een redelijke verhuisvergoeding aan huurder betalen.

-----