

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR
HUUR VAN ONROERENDE ZAKEN IN
HET HAVENGEBIED 2015**

Deze Algemene Voorwaarden voor Huur van Onroerende Zaken
in het Havengebied 2015 zijn gedeponeerd bij de Kamer van
Koophandel Nederland

1.	Definities	3
1.	Werking	4
2.	Gebreken	4
3.	Betalingen	5
4.	Jaarlijkse huurprijsaanpassing	6
5.	Bankgarantie/waarborgsom	6
6.	Gebruik en bestemming	7
7.	Inrichting en ingebruikneming	8
8.	Afscheidingen en verzakking	9
9.	Bodem	9
10.	Onderhuur/contractoverneming/change of control	12
11.	Toestemming	13
12.	Onderhoud, herstel en vernieuwingen	13
13.	Gedoogplichten en overige verplichtingen van huurder	14
14.	Waterbodem	16
15.	Vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen	17
16.	Kosten	18
17.	Belastingen, verzekeringen, nutsvoorzieningen	18
18.	Verzuim, rente en boete	19
19.	Oplevering bij einde huurovereenkomst	19
20.	Tekortschieten huurder, beëindiging, informatie	20
21.	Bevoegde rechter en toepasselijk recht	21
22.	Vrijwaring	21
23.	Vertegenwoordiging; hoofdelijkheid	21
24.	Mededelingen	22
25.	Woonplaatskeuze	22
26.	Algemene Termijnenwet	23
27.	Wijziging algemene voorwaarden	23

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR HUUR VAN ONROERENDE ZAKEN IN HET HAVENGEBIED 2015

1. Definities

artikel: enig artikel van de onderhavige algemene voorwaarden (tenzij achter het artikelnummer anders vermeld).

bestemming: het toegestane gebruik van het gehuurde zoals bepaald in de huurovereenkomst.

bevoegd gezag: het overheidsorgaan dat op grond van de wet en regelgeving bevoegd is tot het verlenen van de betreffende vergunning, toestemming en/of ontheffing.

bijzondere voorwaarden: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden geldende bepalingen, vermeld in de huurovereenkomst.

bodem: de grond alsmede de waterbodem inclusief daarboven gelegen kolomwater en het grondwater.

gehuurde: de door Havenbedrijf Amsterdam aan huurder verhuurde onroerende zaak gelegen binnen het havengebied.

gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon, de gemeente Amsterdam.

Havenbedrijf Amsterdam: de naamloze vennootschap Havenbedrijf Amsterdam N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, en aldaar kantoorhoudende aan de De Ruijterkade 7, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 57398879.

havengebied: de gebieden waarop activiteiten met betrekking tot de haven van Amsterdam worden gevoerd, zulks te beoordelen aan de hand van maatschappelijke verkeersopvattingen, waaronder mede begrepen het betreffende in het Westpoort-gebied, alsmede ieder ander gebied dat de gemeente en Havenbedrijf Amsterdam in onderling overleg gezamenlijk als zodanig zullen aanwijzen.

huurder: de in de huurovereenkomst als huurder genoemde natuurlijke persoon of rechtspersoon.

huurovereenkomst: de tussen Havenbedrijf Amsterdam en huurder gesloten overeenkomst tot verhuur/huur van het gehuurde waarin de onderhavige algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

huurprijs: de jaarlijkse door huurder als tegenprestatie voor het gebruik van het gehuurde verschuldigde geldsom.

ingangsdatum: de datum waarop de huur van het gehuurde door huurder aanvangt, welke datum is opgenomen in de huurovereenkomst.

nulmetingsrapport: het rapport over de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) op, in of in de directe nabijheid van het gehuurde, opgemaakt naar aanleiding van het bodemonderzoek zoals genoemd in artikel 9, welk rapport de nulsituatie weergeeft bij aanvang van

de huurovereenkomst of de feitelijke ingebruikname van het gehuurde.

onroerende zaak: de bodem casu quo de bodem met de daarop, daarin en daarboven aanwezige van het gehuurde deel uitmakende opstallen c.q. een waterperceel.

opstallen: gebouwen, werken, beplantingen, al dan niet gelegen in het voorliggend water, waaronder niet limitatief begrepen: kade, steiger, verharding, riolering, installaties, infrastructuur (ondergronds en bovengronds), oeverbescherming en erfafscheiding, in huur uitgegeven.

partijen: Havenbedrijf Amsterdam en huurder gezamenlijk.

verontreiniging: verontreiniging van de onroerende zaak en/of de bodem en/of het oppervlaktewater en/of andere vormen van milieuverontreiniging.

waterperceel: de waterbodem inclusief de daar bovengelegen waterkolommen en het grondwater.

1. Werking

1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op een huurovereenkomst voor:

- onbebouwde grond, en/of
- grond voorzien van opstallen waarop ten aanzien van het gebruik artikel 7:230a BW van toepassing is, en/of
- een waterperceel.

1.2 Deze algemene voorwaarden zijn niet toepasselijk ten aanzien van verhuur door Havenbedrijf Amsterdam van woonruimte in de zin van artikel 7:232 BW en/of bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW.

2. Gebreken

2.1 In afwijking en met uitsluiting van artikel 7:204 lid 2 BW wordt in de huurovereenkomst en de onderhavige algemene voorwaarden onder een "gebrek" uitsluitend verstaan een staat of een eigenschap van het gehuurde waarvan het ontstaan of bestaan aan Havenbedrijf Amsterdam valt toe rekenen en waardoor het gehuurde aan huurder niet het genot verschafft dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten.

2.2 Als gebrek wordt nimmer aangemerkt:

- de weigering en/of intrekking van vergunningen en/of toestemmingen en/of ontheffingen zoals bedoeld in artikel 15 en het als gevolg van wet of regelgeving moeten aanbrengen en vervolgens aanwezig zijn van wijzigingen en/of voorzieningen in, op of aan het gehuurde die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten;
- ten behoeve van Havenbedrijf Amsterdam en/of derden bestaande en nieuw gevestigde en/of gedurende de looptijd van de huurovereenkomst nieuw te vestigen respectievelijk overeengekomen beperkte zakelijke rechten (waaronder doch niet uitsluitend begrepen op het gehuurde als dienend erf drukkende erfdienstbaarheden), kwalitatieve verplichtingen en/of van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten;

- de plaatsing en aanwezigheid van werken als bedoeld in artikel 13.1, afmeervoorzieningen als bedoeld in artikel 13.2 en/of havenverlichting als bedoeld in artikel 13.7.2, die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten;
- de aanwezigheid en/of het ontstaan van (bodem- en/of water)verontreiniging zoals genoemd in artikel 9, die direct of indirect tot gevolg heeft dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten;
- alle omstandigheden die samenhangen met door huurder van een voorganger overgenomen en/of door huurder zelf aangebrachte opstallen, voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen in, op en/of aan het gehuurde, die direct of indirect tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten.

2.3 Indien er sprake is van een gebrek is Havenbedrijf Amsterdam niet gehouden tot herstel daarvan noch aansprakelijk voor directe en/of indirecte schade die voortvloeit uit de aanwezigheid van dat gebrek en heeft huurder geen recht op huurprijsvermindering noch heeft huurder alsdan enige andere aanspraak jegens Havenbedrijf Amsterdam, tenzij het een gebrek betreft dat reeds aanwezig was ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst én dat Havenbedrijf Amsterdam bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of behoorde te kennen, of het gebrek is ontstaan ten gevolge van opzet of grove schuld van de zijde van Havenbedrijf Amsterdam.

3. Betalingen

3.1 De huurprijs is verschuldigd vanaf de ingangsdatum.

3.2 Een door huurder verschuldigd bedrag zal op twee cijfers achter de komma rekenkundig worden afgerond.

3.3 De huurprijs dient zonder enige korting, aftrek, verrekening of opschorting bij vooruitbetaling te worden voldaan in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen op 1 januari en 1 juli van elk jaar door overschrijving op een door verhuurder tijdig op te geven rekening van Verhuurder. In geval huurder de huurprijs niet of niet tijdig betaalt is huurder van rechtswege in verzuim.

3.4 Voor de betaling van de eerste uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigde bedragen zal verhuurder aan huurder een factuur doen toekomen, welke factuur door huurder dient te worden voldaan binnen 21 (eenentwintig) dagen na de betreffende factuurdatum. Voor alle volgende door huurder verschuldigde bedragen zullen facturen worden verzonden die uitsluitend dienen te worden aangemerkt als betalingsherinnering (en waarvan de ontvangst derhalve geen voorwaarde is om tot betaling over te moeten gaan). Voor de verschuldigdheid en opeisbaarheid van deze volgende bedragen is het bepaalde in artikel 3.3, laatste zin, onverkort van toepassing.

3.5 Op eerste schriftelijk verzoek van verhuurder dient huurder de uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigde bedragen door middel van (zakelijke Europese) automatische incasso aan verhuurder te voldoen.

3.6 Iedere betaling van huurder strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan Havenbedrijf Amsterdam in de onderstaande volgorde:

1. boete(s) verschuldigd ingevolge artikel 18;

2. kosten verschuldigd ingevolge de artikelen 16 en 17;
3. rente(n) verschuldigd ingevolge artikel 18;
4. andere dan de onder 1., 2. en 3. vermelde schulden die huurder uit hoofde van de huurovereenkomst heeft, niet zijnde de huurprijs;
5. de huurprijs.

4. Jaarlijkse huurprijsaanpassing

4.1 De huurprijs wordt jaarlijks aangepast aan het verloop van het algemeen prijsniveau. De aanpassing vindt plaats per 1 januari van elk kalenderjaar. De huurprijs wordt aangepast met 1/5 deel van de in artikel 4.2 vermelde aanpassingscoëfficiënt.

4.2 De aanpassingscoëfficiënt, die voor een kalenderjaar geldt, wordt als volgt berekend:

$$\frac{a}{b}$$

a = het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar voorafgaande aan het betreffende kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

b = het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het zesde jaar voorafgaande aan het betreffende kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak de waarde(n) van a en/of b niet of niet tijdig bekend is/zijn, bepaalt Havenbedrijf Amsterdam de aanpassingscoëfficiënt op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

4.3 De aangepaste huur wordt zo spoedig mogelijk bekend gemaakt aan huurder. Het tijdstip van de bekendmaking heeft geen schorsende invloed op de verplichting van huurder tot bijbetaling dan wel zijn recht op terugbetaling.

5. Bankgarantie/waarborgsom

Huurder zal tot zekerheid voor de nakoming van al zijn verplichtingen voortvloeiende uit of verband houdende met de huurovereenkomst een doorlopende bankgarantie verstrekken volgens het door Havenbedrijf Amsterdam voorgeschreven model. De bankgarantie dient bij ondertekening van de huurovereenkomst te zijn afgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam. De hoogte van de bankgarantie bedraagt zes maanden (geldende) huurprijs vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting. Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig door huurder aan Havenbedrijf Amsterdam verschuldigd bedrag met de bankgarantie. Ingeval de bankgarantie is aangesproken of ingeval Havenbedrijf Amsterdam zulks gelet op onder meer de jaarlijkse huurprijsaanpassingen als genoemd in artikel 4 wenst, zal huurder op eerste schriftelijke verzoek van Havenbedrijf Amsterdam voor een nieuwe bankgarantie tot het volledige respectievelijk hogere bedrag zorgdragen. Indien Havenbedrijf Amsterdam zulks wenst dient huurder in plaats van een bankgarantie een waarborgsom te storten op een door Havenbedrijf Amsterdam op te geven rekening. Over een gestorte waarborgsom zal door Havenbedrijf Amsterdam aan huurder geen

rente worden vergoed.

6. Gebruik en bestemming

- 6.1 Huurder is verplicht het gehuurde in te richten, ingericht te houden en daadwerkelijk en volledig te gebruiken in overeenstemming met de contractuele bestemming van het gehuurde. Huurder zal hierbij bestaande en eventueel gedurende de looptijd van de huurovereenkomst nieuw te vestigen beperkte rechten (waaronder doch niet uitsluitend begrepen op het gehuurde als dienend erf drukkende erfdienstbaarheden), kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en door nutsbedrijven gestelde en nog te stellen eisen in acht nemen en gedogen en daar – met betrekking tot voornoemde eisen – in voorkomend geval gevolg aan geven, zonder dat huurder ter zake enige aanspraak jegens Havenbedrijf Amsterdam toekomt.
- 6.2 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk langer dan 6 (zes) achtereenvolgende maanden niet of nagenoeg niet te gebruiken.
- 6.3 Huurder dient een bouw- en/of inrichtingsplan vooraf ter goedkeuring voor te leggen aan Havenbedrijf Amsterdam. Huurder dient binnen 2 (twee) jaar na de ingangsdatum een aanvang te maken met de uitvoering van een door Havenbedrijf Amsterdam schriftelijk goedgekeurd bouw- en/of inrichtingsplan en de bouwwerkzaamheden met bekwame spoed en ononderbroken uit te voeren.
- 6.4 Huurder zal voor zijn rekening en risico door hem op het gehuurde aangebrachte en aan te brengen en/of door hem van een vorige huurder van het gehuurde overgenomen opstallen, voorzieningen, alsmede de in artikel 7 bedoelde veranderingen en toevoegingen, goed onderhouden en daaraan de nodige vernieuwingen en/of reparaties tijdig verrichten, een en ander ten genoegen van Havenbedrijf Amsterdam. Indien huurder na aanmaning nalaat het onderhoud, vernieuwingen en/of reparaties uit te voeren aan door hem op het gehuurde aangebrachte en/of door hem van een vorige huurder van het gehuurde overgenomen opstallen, voorzieningen, veranderingen en/ of toevoegingen, dan wel indien naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam deze werkzaamheden ondeugdelijk zijn uitgevoerd, dan is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd deze werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te laten verrichten. Huurder dient door hem op het gehuurde aangebrachte en/of door hem van een vorige huurder van het gehuurde overgenomen opstallen, die naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam in verval zijn geraakt en/of niet meer worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming, op eerste vordering van en ten genoegen van Havenbedrijf Amsterdam te verwijderen. Krachtens deze algemene voorwaarden is Havenbedrijf Amsterdam uitdrukkelijk gemachtigd tot uitvoering van voornoemde werkzaamheden voor rekening en risico van huurder.
- 6.5 Huurder mag door het gebruik of toegestaan niet gebruik van het gehuurde op geen enkele wijze hinder voor het verkeer, waaronder scheepvaartverkeer, veroorzaken of toelaten.
- 6.6 Vaartuigen bestemd voor (de onderneming van) huurder dienen aan de daarvoor bestemde afmeervoorzieningen gelegen op of aan het gehuurde te worden afgemeerd. Het afmeren dient plaats te vinden aan de juiste afmeervoorzieningen. Huurder is verplicht voor hem bestemde schepen die geladen of gelost moeten worden, zoveel mogelijk aan de daarvoor bestemde

afmeervoorzieningen op of aan het gehuurde te laten wachten.

- 6.7 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde zodanig te gebruiken dat dit:
- kan leiden tot waardevermindering van het gehuurde en/of de aangrenzende percelen en/of;
 - letsel aan, gevaar of hinder voor personen oplevert en/of;
 - gevaar voor of schade aan eigendommen van Havenbedrijf Amsterdam of van derden doet ontstaan, waaronder aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu inclusief de bodem van het gehuurde en/of;
 - de mogelijkheden van bebouwing of gebruik van aangrenzende percelen beperkt, onverminderd de wettelijke bepalingen op dit gebied.
- Onder "gebruiken" wordt mede begrepen de terreinbelasting van het gehuurde.
- 6.8 Huurder zal alle maatregelen nemen die nodig zijn ter voorkoming van schade aan het gehuurde.
- 6.9 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde en aan de eigendommen van Havenbedrijf Amsterdam, welke schade is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit deze huurovereenkomst. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan en huurder dient ingeval van door hem aan te voeren verweer dat vermoeden te weerleggen.

7. Inrichting en ingebruikneming

- 7.1 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Havenbedrijf Amsterdam nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of de gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden en kunnen worden verwijderd. Als "zonder noemenswaardige kosten" worden uitsluitend kosten tot EUR 100,-- (zegge: honderd euro) aangemerkt.
- 7.2 Indien in verband met het gebruik van het gehuurde door huurder veranderingen van of toevoegingen aan het gehuurde en/of eigendommen van Havenbedrijf Amsterdam nodig zijn, komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van huurder.
- 7.3 Door huurder zelf aangebrachte of door huurder van een vorige huurder van het gehuurde overgenomen opstallen en/of voorzieningen op het gehuurde en/of door huurder van een vorige huurder van het gehuurde overgenomen of door huurder zelf aangebrachte veranderingen van en/of toevoegingen aan de inrichting of de gedaante van het gehuurde maken geen deel uit van het gehuurde en Havenbedrijf Amsterdam is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade ontstaan als gevolg van deze opstallen, voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen. De aanwezigheid en/of staat van voornoemde opstallen, voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen kunnen nimmer een gebrek in de zin van artikel 2.1 opleveren.
- 7.4 Huurder is verplicht voor eigen rekening en risico het onbebouwde deel van het gehuurde te voorzien van verharding en/of beplanting, en deze op ordelijke wijze te onderhouden ten genoegen van Havenbedrijf Amsterdam.
- 7.5 Huurder is verplicht voor eigen rekening en risico voldoende parkeerplaatsen op het gehuurde aan te brengen. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het aantal

parkeerplaatsen naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam onvoldoende is, is huurder verplicht voor eigen rekening en risico het aantal parkeerplaatsen uit te breiden overeenkomstig de alsdan te verstrekken instructies en eisen van Havenbedrijf Amsterdam. De bepaling van de grootte, de ligging en het aantal parkeerplaatsen dient steeds in overleg met Havenbedrijf Amsterdam plaats te vinden. Voor zover wet- of regelgeving een toegangscontrole vereist, dienen tevens voldoende parkeerplaatsen gelegen te zijn op het gehuurde vóór de bedrijfstoegang.

- 7.6 Behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van Havenbedrijf Amsterdam is huurder niet gerechtigd om in, aan en/of op het gehuurde reclame-uitingen aan te brengen.

8. Afscheidingen en verzakking

- 8.1 Huurder is verplicht voor eigen rekening en risico het gehuurde op behoorlijke wijze van de belendende percelen en de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden, een en ander ten genoegen van Havenbedrijf Amsterdam. Deze verplichting geldt niet in geval het gehuurde een waterperceel is.
- 8.2 Indien tijdens de looptijd van de huurovereenkomst verzakkingen op het gehuurde ontstaan, is huurder verplicht om de verzakkingen zo spoedig mogelijk voor haar rekening en risico te (doen) herstellen, indien en voor zover Havenbedrijf Amsterdam zulks schriftelijk aan huurder mededeelt. Schade aan (de goederen en/of medewerkers en hulppersonen van) huurder als gevolg van de verzakkingen en/of het niet, onvoldoende of te laat herstellen van de verzakkingen is voor rekening en risico van huurder.

9. Bodem

9.1 Zorgplicht

Huurder dient te voorkomen dat verontreiniging op, in of nabij het gehuurde ontstaat, dreigt te ontstaan, toeneemt, zich uitbreidt of verspreidt, door of vanwege enig handelen of nalaten van huurder, van zijn ondergeschikten of van derden die tijdens de looptijd van de huurovereenkomst een gebruiksrecht hebben of toegang hebben tot het gehuurde.

9.2 Nulmetingsrapport

Voorafgaand aan het aangaan van de huurovereenkomst voert Havenbedrijf Amsterdam ter plaatse van het gehuurde voor haar rekening een bodemonderzoek uit. De uitkomsten van het bodemonderzoek worden vastgelegd in een nulmetingsrapport, dat na parafering door huurder onderdeel vormt van de huurovereenkomst.

Huurder heeft het recht om voor eigen rekening een nader onderzoek te laten verrichten, indien huurder van mening is dat het nulmetingsrapport onvoldoende zekerheid biedt ten aanzien van het vastleggen van de actuele bodemsituatie van het gehuurde.

Indien dit nader onderzoek in overleg geschiedt met Havenbedrijf Amsterdam en uit dit nader onderzoek blijkt dat de uitkomsten van het nulmetingsrapport onvoldoende maatgevend zijn dan wel sterk afwijkend zijn ten opzichte van het nader onderzoek, dan neemt Havenbedrijf Amsterdam alsnog de kosten van het door huurder verrichte nader onderzoek voor zijn rekening. De resultaten van het nader onderzoek maken in een dergelijk geval, nadat huurder

het nulmetingsrapport heeft geparafeerd, deel uit van het nulmetingsrapport.

Heeft geen overleg met Havenbedrijf Amsterdam plaatsgevonden, dan staat het Havenbedrijf Amsterdam vrij om te bezien welke betekenis wordt gegeven en welke consequenties worden verbonden aan het namens huurder verrichte nader onderzoek en of de kosten van dit namens huurder verrichte nader onderzoek worden vergoed.

9.3 Meldingsplicht

Indien verontreiniging aanwezig is of dreigt te ontstaan, zal huurder Havenbedrijf Amsterdam, naast het bevoegd gezag, daarvan terstond in kennis stellen.

9.4 Aansprakelijkheid verontreiniging

Huurder is aansprakelijk voor op, in of nabij het gehuurde aanwezige verontreiniging alsmede (letsel)schade als gevolg van de verontreiniging, tenzij huurder aantoont dat:

- de verontreiniging voor de ingangsdatum al ter plaatse aanwezig was, waarbij het nulmetingsrapport zoals genoemd in artikel 9.2 als uitgangspunt wordt gehanteerd, of
- de verontreiniging niet is veroorzaakt of bevorderd door of vanwege enig handelen of nalaten van huurder, van zijn ondergeschikten, of van derden die tijdens de looptijd van de huurovereenkomst een gebruiksrecht hebben op of toegang hebben tot het gehuurde.

Indien sprake is van (letsel)schade aan personen of eigendommen van Havenbedrijf Amsterdam of derden als gevolg van de verontreiniging of dergelijke schade dreigt, dient huurder terstond maatregelen ter voorkoming en/of beperking van (verdere) schade te treffen en Havenbedrijf Amsterdam daarvan terstond in kennis te stellen.

9.5 Onderzoek tijdens looptijd huurovereenkomst

Havenbedrijf Amsterdam is op elk moment tijdens de looptijd van de huurovereenkomst gerechtigd een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid, de omvang, de oorzaak en/of de gevolgen van verontreiniging. Huurder is verplicht alle gegevens te verschaffen, medewerking te verlenen (waaronder verschaffing van toegang tot het gehuurde) en beschikbare hulpmiddelen ter beschikking te stellen, die Havenbedrijf Amsterdam en het bevoegd gezag in verband met het onderzoek nodig acht. Bij het uitvoeren van het onderzoek zal voor zover redelijkerwijs mogelijk rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van huurder. Indien het onderzoek verontreiniging uitwijst, zijn de kosten van dit onderzoek voor rekening van huurder, tenzij huurder aantoont niet aansprakelijk te zijn voor de verontreiniging in overeenstemming met artikel 9.4.

9.6 Sanering tijdens looptijd huurovereenkomst

Indien tijdens de looptijd van de huurovereenkomst de resultaten van het onderzoek genoemd in artikel 9.5 uitwijzen dat sprake is van verontreiniging en huurder is aansprakelijk op de voet van artikel 9.4, dan dient op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam en/of het bevoegd gezag huurder voor eigen rekening en risico de verontreiniging te saneren en al die maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn in het kader van het voorkomen van (verdere) verontreiniging.

9.7 Eindmetingsrapport

Huurder dient bij of zo kort mogelijk voor het einde van de huurovereenkomst een eindmeting te laten verrichten naar de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inclusief grondwater van het gehuurde en/of de aangrenzende percelen. De eindmeting dient tenminste dezelfde uitgangspunten te hebben als het nulmetingsrapport en voorts te voldoen aan de

stand der techniek, de wetenschap en de onderzoeksnormen op het moment waarop de eindmeting wordt verricht. Bovendien dient in de eindmeting te worden onderzocht wat de gevolgen zijn van alle bedrijfsactiviteiten die tijdens de looptijd van de huurovereenkomst op het gehuurde hebben plaatsgevonden. De uitkomsten van de eindmeting zullen worden vastgelegd in een eindmetingsrapport, welk rapport zal worden overgelegd aan Havenbedrijf Amsterdam. De kosten voor het opstellen van het rapport zijn voor rekening van huurder. Indien naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam het eindmetingsrapport onvoldoende inzicht geeft in actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inclusief grondwater van het gehuurde en/of de omliggende terreinen dan is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd om voor rekening van huurder aan het einde van de huurovereenkomst zelf een eindmeting te laten verrichten.

9.8 Sanering bij einde huurovereenkomst

Voorafgaand aan het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht om eventuele verontreiniging voor eigen rekening en risico gesaneerd te hebben tot het niveau waarin het gehuurde zich bij de ingangsdatum bevond, zoals beschreven in het nulmetingsrapport. Dit heeft tot gevolg dat huurder een verdergaande verplichting tot sanering en/of het nemen van saneringsmaatregelen kan hebben dan de sanering en/of saneringsmaatregelen die door het bevoegd gezag zijn en/of worden opgelegd.

9.9 Saneringsmethode en -plan

Indien huurder op enig moment, hetzij tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, hetzij aan het einde van de huurovereenkomst, overgaat tot sanering van het gehuurde, dient hij de saneringsmethode inclusief een saneringsplan en het beoogde saneringsbedrijf tijdig aan Havenbedrijf Amsterdam ter goedkeuring voor te leggen. Bij de sanering dient rekening te worden gehouden met alle belangen van Havenbedrijf Amsterdam en derden.

9.10 Rapportage na sanering

Na voltooiing van een sanering op basis van artikel 9.6 en/of artikel 9.8 dient huurder door middel van een onderzoeksrapport aan te tonen dat is voldaan aan de saneringsverplichting genoemd in de betreffende artikelen. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van huurder. Havenbedrijf Amsterdam is gerechtigd om dit onderzoeksrapport van huurder door middel van een eigen onderzoek te laten toetsen. De kosten van dit eigen onderzoek, alsmede de schade en kosten gepaard gaande met de uit dit eigen onderzoek voortvloeiende acties komen voor rekening en risico van huurder als uit dit eigen onderzoek blijkt dat het gehuurde niet, niet geheel of onvoldoende is gesaneerd in overeenstemming met de saneringsverplichting zoals genoemd in artikel 9.6 en/of artikel 9.8.

9.11 Maatregelen

Indien naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam huurder zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikel 9 niet, niet tijdig of onvoldoende nakomt, is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd om maatregelen te nemen voor rekening en risico van huurder ter opheffing, beperking of voorkoming van de verontreiniging en de gevolgen van de verontreiniging.

9.12 Uitsluiting aansprakelijkheid Havenbedrijf Amsterdam

Havenbedrijf Amsterdam is niet aansprakelijk voor schade, die huurder lijdt of zal lijden als gevolg van het onderzoek zoals bedoeld in artikel 9.5 of de maatregelen zoals bedoeld in artikel 9.11, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld van Havenbedrijf Amsterdam.

9.13 Bankgarantie/waarborgsom

Indien verontreiniging is geconstateerd, is huurder verplicht voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 9, alsmede eventuele boetes en kosten verschuldigd vanwege niet-nakoming door huurder van de verplichtingen uit van artikel 9, op eerste schriftelijk verzoek van Havenbedrijf Amsterdam een bankgarantie te (doen) stellen volgens een door Haven Amsterdam voorgeschreven model. De hoogte van het bedrag van de te stellen bankgarantie zal door Havenbedrijf Amsterdam worden vastgesteld. De huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig door huurder aan Havenbedrijf Amsterdam verschuldigd bedrag met de bankgarantie. Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam voor een nieuwe bankgarantie tot het volledige bedrag zorgdragen. Indien Havenbedrijf Amsterdam zulks wenst dient huurder in plaats van een bankgarantie een waarborgsom te storten op een door Havenbedrijf Amsterdam op te geven rekening. Over een gestorte waarborgsom zal door Havenbedrijf Amsterdam aan huurder geen rente worden vergoed. De verplichting van huurder tot het stellen van een bankgarantie of storten van een waarborgsom laat onverlet de verplichtingen van huurder voortvloeiende uit artikel 5.

10. Onderhuur / contractsovername / change of control

10.1 Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Havenbedrijf Amsterdam:

- het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik afstaan, de huurrechten (al dan niet door middel van een juridische splitsing) geheel of gedeeltelijk aan derden overdragen of inbrengen in een (andere) rechtspersoon of personenvennootschap;
- enige andere overeenkomst aangaan gericht op een rechtshandeling zoals in dit artikel genoemd of gericht op de directe of indirecte overgang van het gebruiksrecht ten aanzien van het gehuurde.

10.2 Voor zover Havenbedrijf Amsterdam aan huurder toestemming verleent om het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een derde te verhuren, onder te verhuren en/of in gebruik te geven, is het huurder niet toegestaan:

- een (onder)huurovereenkomst en/of gebruiksovereenkomst aan te gaan met een langere looptijd dan de looptijd van de huurovereenkomst, en/of- een (onder)huurovereenkomst en/of gebruiksovereenkomst aan te gaan tegen een hogere huurprijs dan de alsdan uit hoofde van de huurovereenkomst geldende huurprijs en/of
- een (onder)huurovereenkomst en/of gebruiksovereenkomst aan te gaan met een partij die naar het redelijke oordeel van Havenbedrijf Amsterdam niet met goede naam en faam bekend staat.

10.3 Huurder zal op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam een afschrift van de gesloten overeenkomst(en), zoals bedoeld in artikel 10.2 aan Havenbedrijf Amsterdam ter inzage verstrekken.

10.4 Ingeval Havenbedrijf Amsterdam toestemming verleent zoals genoemd in artikel 10.1 is huurder gehouden alle verplichtingen die op hem rusten uit hoofde van de huurovereenkomst, waaronder de verplichtingen voortvloeiende uit de onderhavige algemene voorwaarden, op gelijke wijze op te leggen aan zijn (onder)huurder of gebruiknemer.

10.5 Indien de zeggenschap, direct of indirect, over de activiteiten van de onderneming van huurder of van een gedeelte daarvan overgaat op een (of meer) derde(n), is Havenbedrijf

Amsterdam gerechtigd de huurovereenkomst met directe ingang (al dan niet tussentijds) te beëindigen door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan huurder. Onder overgang van de zeggenschap, direct of indirect, wordt in ieder geval verstaan een aandelenoverdracht en een fusie als bedoeld in het S.E.R.-besluit Fusiegedragsregels 2000. Huurder is verplicht Havenbedrijf Amsterdam zo spoedig mogelijk nadat huurder daarmee bekend is geworden te informeren omtrent een dergelijke overgang, zulks op straffe van een boete van EUR 5.000,-- voor iedere dag dat huurder daar mee in verzuim is. Huurder is in verzuim ingeval van gebreke van een melding binnen 30 (dertig) dagen na de dag waarop de overgang is geëffectueerd.

11. Toestemming

- 11.1 Een verzoek van huurder tot toestemming van Havenbedrijf Amsterdam op grond van de artikelen 6, 7 en 10 dient altijd schriftelijk te worden gedaan. Een door Havenbedrijf Amsterdam verleende toestemming is steeds eenmalig en geldt niet voor andere en/of opvolgende verzoeken. Aan deze toestemming kunnen door Havenbedrijf Amsterdam tijdsbepalingen en voorwaarden worden verbonden, waaronder wijziging van de huurprijs en van bepalingen van de huurovereenkomst. Havenbedrijf Amsterdam zal een vergoeding in rekening brengen voor het in behandeling nemen van het toestemmingsverzoek zoals bedoeld in dit artikel. Een verzoek om toestemming dient door Havenbedrijf Amsterdam te zijn ontvangen uiterlijk 4 (vier) weken voor de beoogde datum waarop de toestemming benodigd is. Havenbedrijf Amsterdam beslist binnen deze termijn van 4 (vier) weken op het verzoek, tenzij Havenbedrijf Amsterdam aangeeft nadere informatie nodig te hebben om te kunnen beslissen over het verzoek.
- 11.2 Havenbedrijf Amsterdam is te allen tijde gerechtigd een verzoek om toestemming af te wijzen om haar moverende redenen, zonder ertoe gehouden te zijn huurder van die redenen in kennis te stellen. Toestemming zal in ieder geval op de volgende, niet-limitatieve gronden worden geweigerd:
- indien het gehuurde aan water is gelegen en de bedrijfsactiviteiten op het gehuurde niet langer leiden tot voldoende aan- en afvoer van goederen per zeeschip over water gelegen voor het gehuurde en overslag van deze goederen op het gehuurde, dan wel deze bedrijfsactiviteiten (aanzienlijk) afnemen;
 - aan de openbare ruimte en/of belendende percelen overlast of hinder wordt veroorzaakt of zal worden veroorzaakt.
- 11.3 Havenbedrijf Amsterdam heeft het recht in het kader van een toestemmingsverzoek zoals bedoeld in dit artikel de antecedenten van huurder of toekomstige (onder)huurder, gebruiker of anderszins gerechtigde te onderzoeken.

12. Onderhoud, herstel en vernieuwingen

- 12.1 Huurder is verplicht al het klein en groot onderhoud, herstel en de vernieuwingen aan het gehuurde goed, tijdig en voor zijn rekening en risico te (laten) verrichten, waarbij huurder te allen tijde is verplicht de alsdan op de betreffende werkzaamheden toepasselijke wet- en regelgeving in acht te (laten) nemen.
- 12.2 Indien huurder geen of slecht onderhoud pleegt aan het perceel, dan zijn de gevolgen hiervan voor rekening en risico van huurder, zulks onverminderd de rechten die Havenbedrijf Amsterdam in dat geval toekomen.

- 12.3 Indien huurder nalaat het onderhoud, herstel en/of de vernieuwingen uit te voeren, dan wel indien naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam dergelijke werkzaamheden ondeugdelijk zijn uitgevoerd, is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd deze werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te laten verrichten, indien huurder daar mee in verzuim is.
- 12.4 Met betrekking tot gemeenschappelijke afscheidingen die deel uitmaken van het gehuurde rusten de herstel-, vernieuwings- en onderhoudsverplichting en de daaraan verbonden kosten op huurder en de eigenaar of gebruiker van het aangrenzende perceel gezamenlijk en ieder voor de helft en zullen huurder en voornoemde eigenaar of gebruiker in overleg die werkzaamheden (laten) verrichten en de daarmee gemoeide kosten voldoen.
- 12.5 Huurder is verplicht door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde voor zijn rekening en risico te (laten) onderhouden, herstellen of te vernieuwen, waarbij huurder te allen tijde is verplicht de alsdan op de betreffende werkzaamheden toepasselijke wet- en regelgeving in acht te (laten) nemen.

13. Gedoogplichten en overige verplichtingen van huurder

13.1 Werken, kabels en leidingen

13.1.1 Huurder zal gedogen en aanvaarden dat Havenbedrijf Amsterdam of derden in, op, boven, aan of over het gehuurde kranen, sporen, kabels, leidingen, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen al dan niet ten behoeve van openbare doeleinden, alsmede de bijbehorende zaken aanleggen, verleggen, gebruiken, inspecteren, onderhouden, herstellen, vernieuwen of verwijderen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk zal hierbij rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van huurder.

13.1.2 De zaken genoemd in artikel 13.1.1 maken geen deel uit van het gehuurde.

13.1.3 Indien de zaken genoemd in artikel 13.1.1, moeten worden gewijzigd, verplaatst, verlegd, hersteld of vernieuwd door toedoen of nalaten van huurder, geschiedt dit door Havenbedrijf Amsterdam of derden voor rekening en risico van huurder.

13.2 Afmeervoorzieningen en aanleggen

13.2.1 Huurder zal gedogen en aanvaarden dat op eerste aanzegging van Havenbedrijf Amsterdam op of grenzend aan het gehuurde afmeervoorzieningen ten behoeve van Havenbedrijf Amsterdam of van derden worden geplaatst.

13.2.2 Huurder zal op eerste aanzegging van Havenbedrijf Amsterdam gedogen en aanvaarden, dat vaartuigen die niet voor het bedrijf van huurder bestemd zijn, aanleggen aan een afmeervoorziening op, in of aan het gehuurde of aan een oever grenzend aan het gehuurde. Huurder zal toestaan, dat de bemanning van die vaartuigen zich over het gehuurde van en naar de vaartuigen begeeft, met in achtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving op gebied van veiligheid en beveiliging. Huurder zal gerechtigd zijn om in het kader van toepasselijke veiligheids- en beveiligingswet- en -regelgeving nadere, redelijke eisen te stellen aan de toegangverlening.

13.3 Hinder, schade, gevaar

Huurder is zich ervan bewust dat het gehuurde gelegen is in een haven- en industriegebied.

Deze ligging brengt per definitie een zekere mate van hinder en/of gevaar afkomstig van reeds gevestigde bedrijven dan wel nieuw te vestigen bedrijven in de omgeving van het gehuurde met zich mee. Huurder gedooft en aanvaardt deze zekere mate van hinder en/of gevaar.

13.4 Medewerking en toegang

13.4.1 Huurder verleent te allen tijde toestemming en medewerking aan activiteiten, werkzaamheden en/of handelingen uitgevoerd of uit te voeren door of namens Havenbedrijf Amsterdam of derden in het kader van de algemene en bijzondere voorwaarden, inclusief de gedoogplichten van dit artikel.

13.4.2 Huurder geeft te allen tijde toegang tot het gehuurde aan alle daartoe door Havenbedrijf Amsterdam en/of gemeente aangewezen en aan te wijzen personen en hun voer- en/ of vaartuigen ter uitvoering van en ter controle op de naleving van de huurovereenkomst. Indien en voor zover redelijkerwijs mogelijk zal de bedrijfsvoering daarbij zo min mogelijk worden gehinderd. Het aangewezen personeel zal zich gedragen in overeenstemming met de redelijke veiligheidsaanwijzingen van huurder.

13.5 Geen aanspraken huurder

Huurder heeft ter zake de uitvoering van de handelingen en werkzaamheden ten aanzien waarvan huurder gedoogplichten heeft zoals genoemd in dit artikel 13, geen aanspraak jegens Havenbedrijf Amsterdam, hoe ook genaamd.

13.6 Drainage en lozingen

13.6.1 Indien huurder het gehuurde wil draineren, zal hij dat slechts doen na verkrijging van de schriftelijke toestemming van en in overleg met Havenbedrijf Amsterdam. Huurder dient daarbij rekening te houden met de belangen van huurders, (onder)erfpachters en overige gebruikers van naastgelegen percelen en dient overlast en schade aan de naastgelegen percelen als gevolg van drainage te voorkomen.

13.6.2 Huurder zal voor zijn rekening en risico voorzieningen treffen zodat van het gehuurde geen hemelwater direct of indirect wordt geloosd op naastgelegen percelen, niet zijnde waterpercelen, of wegen.

13.6.3 Huurder zal op eerste aanzegging van Havenbedrijf Amsterdam lozingsinrichtingen in en op het gehuurde voor zijn rekening en risico aansluiten op het riool.

13.7 Verlichting

13.7.1 Huurder is verplicht om de verlichting aanwezig op het gehuurde zodanig aan te brengen en te gebruiken dat zij naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam de herkenning van havenlichten niet belemmert en voor de scheepvaart niet storend is. Huurder zal ervoor zorg dragen dat zulks ook in acht wordt genomen op ten behoeve van het bedrijf van huurder afgemeerde schepen (niet zijnde de schepen als genoemd in artikel 13.2.2).

13.7.2 Huurder is verplicht te gedogen en aanvaardt dat Havenbedrijf Amsterdam op een nader door haar te bepalen locatie op het gehuurde één of meer havenlichten plaatst. De kosten van aanleg en onderhoud zijn voor rekening van Havenbedrijf Amsterdam.

13.7.3 Huurder zal op eerste aanzegging van Havenbedrijf Amsterdam gedogen en aanvaarden dat Havenbedrijf Amsterdam nadere aanwijzingen en voorschriften geeft omtrent het gebruik van

de bedrijfsverlichting van huurder.

13.8 Aanwijzingen

Huurder is verplicht alle aanwijzingen te volgen van Havenbedrijf Amsterdam en/of het bevoegd gezag inzake onder meer het gebruik van afmeervoorzieningen, de oever en het water gelegen voor het gehuurde, de wijze van overslag van (milieu)gevaarlijke stoffen, de wijze van af- en aanmeren en veiligheidsaspecten.

13.9 Wegen en infrastructuur

Huurder verklaart uitdrukkelijk er mee bekend te zijn en gedooft en aanvaardt dat de gemeente de bevoegdheden (zowel publiekrechtelijk als in hoedanigheid van rechthebbende in de zin van de Wegenwet) heeft en gebruikt c.q. zal kunnen gebruiken om voor (huidige en/of toekomstige) publiek toegankelijke wegen in het havengebied tot openbare wegen als bedoeld in de Wegenwet te bestemmen, aan welke bestemming huurder in voorkomend geval alle medewerking dient te verlenen zonder dat huurder ter zake van die bestemming enige aanspraak jegens Havenbedrijf Amsterdam toekomt.

Voor alle (huidige en/of toekomstige) openbare wegen in de zin van de Wegenwet die onderdeel zijn van het gehuurde dient huurder te gedogen dat het bevoegd gezag (waaronder de gemeente) op adequate wijze invulling geeft aan haar verantwoordelijkheid ter zake de regie, aanleg, vernieuwing en verlegging van openbare wegen (inclusief kunstwerken). Huurder zal aan de aanleg, vernieuwing en/of verlegging van (huidige en/of toekomstige) openbare wegen in de zin van de Wegenwet en de Wegenverkeerswet 1994 alle medewerking verlenen zonder dat huurder ter zake de aanleg, vernieuwing en/of verlegging enige aanspraak jegens Havenbedrijf Amsterdam toekomt.

14. Waterbodem

14.1 Indien de diepteligging van de waterbodem in de huurovereenkomst is bepaald, houdt Havenbedrijf Amsterdam de waterbodem voor het gehuurde, rekening houdend met een eventueel onderwatertalud, op deze diepte door te baggeren.

14.2 Indien huurder van mening is dat de diepteligging van de waterbodem afwijkt van hetgeen in de huurovereenkomst is bepaald (uitsluitend in de zin dat die diepteligging ondieper is), dan zal huurder dit schriftelijk melden aan Havenbedrijf Amsterdam. In zijn melding dient huurder aannemelijk te maken, bijvoorbeeld door middel van een deskundigenrapport, dat sprake is van een afwijkende diepteligging van de waterbodem.

14.3 Nadat Havenbedrijf Amsterdam een melding van huurder als bedoeld in artikel 14.2 heeft ontvangen, zal Havenbedrijf Amsterdam binnen een redelijke termijn onderzoeken of sprake is van een diepteligging van de waterbodem die afwijkt van hetgeen in de huurovereenkomst is bepaald. Indien sprake is van een afwijking als genoemd in artikel 14.2, zal Havenbedrijf Amsterdam ervoor zorg dragen dat de diepteligging van de waterbodem binnen een redelijke termijn alsnog minimaal overeenkomt met de diepteligging van de waterbodem zoals bepaald in de huurovereenkomst.

14.4 Indien sprake is van omstandigheden die het op diepte houden van de waterbodem door Havenbedrijf Amsterdam belemmeren of onmogelijk maken en niet aan Havenbedrijf Amsterdam kunnen worden verweten, of uitgaven vereisen die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van Havenbedrijf Amsterdam zijn te vergen, dan vervalt de verplichting van Havenbedrijf Amsterdam zoals bedoeld in de artikel 14.1 en/of 14.3, tenzij sprake is van opzet

of grove schuld aan de zijde van Havenbedrijf Amsterdam. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden wordt in ieder geval begrepen verontreiniging van de waterbodem.

Indien het vervallen van de verplichting van Havenbedrijf Amsterdam zoals genoemd in de artikelen 14.1 en/of 14.3 leidt tot de onmogelijkheid voor huurder om zijn bedrijf uit te oefenen, dan heeft ieder der partijen het recht de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang buitengerechtelijk te ontbinden. Huurder is alsdan echter niet gerechtigd te ontbinden, indien het vervallen van de verplichting zoals bedoeld in de artikelen 14.1 en/of 14.3 (mede) is veroorzaakt door of vanwege enig handelen of nalaten van huurder, van zijn ondergeschikten of van derden, die een gebruiksrecht hebben op of toegang hebben tot het gehuurde. Partijen hebben over en weer geen recht op vergoeding van enige schade als gevolg van het vervallen van de verplichting van Havenbedrijf Amsterdam zoals bedoeld in de artikelen 14.1 en/of 14.3 en/of ontbinding van de huurovereenkomst, tenzij het vervallen van de verplichting zoals bedoeld in de artikelen 14.1 en/of 14.3 (mede) is veroorzaakt door of vanwege enig handelen of nalaten van huurder, van zijn ondergeschikten of van derden, die een gebruiksrecht hebben op of toegang hebben tot het gehuurde, in welk geval Havenbedrijf Amsterdam voornoemde rechten wel heeft alsmede alle overige rechten die hem in voorkomend geval toekomen. Een ontbinding van de huurovereenkomst als hierboven omschreven, laat onverlet de verplichting van huurder het gehuurde op te leveren zoals nader is bepaald in artikel 19.

- 14.5 Indien Havenbedrijf Amsterdam de haven uitbaggert waarna de waterbodem dieper komt te liggen dan de diepteligging van de waterbodem zoals in de huurovereenkomst vermeld en huurder gebruik maakt van de extra diepte door schepen met een grotere diepgang te ontvangen, dan heeft Havenbedrijf Amsterdam het recht de huurprijs (tijdelijk) opwaarts ten eigen genoegen doch op redelijke wijze aan te passen in overeenstemming met de extra diepte, zonder dat een opwaartse aanpassing van de huurprijs huurder recht geeft op handhaving van deze extra diepte.
- 14.6 Voorwerpen en/of stoffen, die op of in de waterbodem voor het gehuurde liggen, worden geacht afkomstig te zijn van huurder, tenzij huurder bewijst van welke andere dan van hem, zijn personeel, door hem ingeschakelde derden of van vaartuigen bestemd voor (de onderneming van) huurder afkomstig zijn.
- 14.7 Voorwerpen en/of stoffen als bedoeld in artikel 14.6 die geacht worden afkomstig te zijn van huurder, dienen door huurder te worden verwijderd binnen een redelijke termijn na constatering van de aanwezigheid van deze voorwerpen en/of stoffen. Indien huurder na aanmaning nalaat de voorwerpen en/of stoffen te verwijderen, dan wel indien naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam het verwijderen ondeugdelijk is of zal worden uitgevoerd, is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd de voorwerpen en/of stoffen voor rekening en risico van huurder te verwijderen of te laten verwijderen, zulks onverminderd alle overige rechten die Havenbedrijf Amsterdam in voorkomend geval toekomen.
- 14.8 Indien huurder nalaat de voorwerpen en/of stoffen als bedoeld in artikel 14.6 te verwijderen, dan is huurder aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de aanwezigheid van de voorwerpen en/of stoffen, zulks onverminderd alle overige rechten die Havenbedrijf Amsterdam in voorkomend geval toekomen.
- Onder schade zoals hiervoor genoemd wordt onder meer verstaan de herstelkosten van schade aan baggermaterieel en bedrijfsschade van het uitvoerende baggerbedrijf als gevolg van de aanwezigheid van deze voorwerpen en/of stoffen.

15. Vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen

- 15.1 Huurder is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het aanvragen, verkrijgen en behouden van alle voor zijn bedrijfsvoering en ontwikkeling van het gehuurde vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen ingevolge enige wet, verordening of regelgeving. Huurder is verplicht zich aan de vergunningen, toestemmingen en ontheffingen te houden en de voorschriften na te leven. Indien in het kader van wet en/of regelgeving veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde en/of gemeente-eigendommen noodzakelijk zijn, dan is artikel 7 onverminderd van toepassing en dient huurder daar voor eigen rekening en risico zorg voor te dragen.
- 15.2 Huurder kan zich voor het verkrijgen van een ingevolge enige bepaling van de huurovereenkomst vereiste toestemming niet beroepen op een reeds eerder verkregen toestemming ingevolge de huurovereenkomst of een reeds eerder verkregen vergunning, toestemming of ontheffing ingevolge enige wet, verordening of regelgeving.
- 15.3 Huurder dient op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam een afschrift over te leggen van zijn vergunningen, toestemmingen of ontheffingen en/of van zijn aanvraag c.q. aanvragen hiertoe.

16. Kosten

- 16.1 Alle kosten gemaakt ten behoeve van het aangaan of wijzigen van de huurovereenkomst, komen ten laste van huurder.
- 16.2 Alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten, die Havenbedrijf Amsterdam redelijkerwijs maakt tot behoud en uitoefening van haar rechten voortvloeiende uit en/of verband houdende met de huurovereenkomst, komen ten laste van huurder.

17. Belastingen, verzekeringen en nutsvoorzieningen

- 17.1 Alle bestaande en toekomstige belastingen, heffingen en lasten, die worden geheven op of terzake van de huurovereenkomst, de zakelijke rechten tot het gehuurde, een beperkt recht of het gebruik van het gehuurde door huurder, komen ten laste van huurder vanaf de ingangsdatum van de huurperiode zoals genoemd in artikel 3.1 van de huurovereenkomst. Voor zover belastingen, heffingen en lasten door Havenbedrijf Amsterdam zijn betaald, moet huurder deze op eerste aanzegging aan Havenbedrijf Amsterdam vergoeden.
- 17.2 Alle door Havenbedrijf Amsterdam ter zake van het gehuurde verschuldigde verzekeringspremies, komen ten laste van huurder vanaf de ingangsdatum.
- 17.3 Het gebruik van gas, water en elektra is voor rekening en risico van huurder en de kosten van verbruik van elektriciteit, gas, water of andere nutsvoorzieningen ter zake van het gehuurde, komen ten laste van huurder vanaf de ingangsdatum. Ten behoeve van voornoemd gebruik dient huurder op eigen naam overeenkomsten met de betreffende leveranciers af te sluiten, welke overeenkomsten Havenbedrijf Amsterdam dienen te conveniëren. Zo spoedig mogelijk na een daartoe strekkend verzoek van Havenbedrijf Amsterdam zal huurder kopieën van de door huurder afgesloten overeenkomsten betreffende nutsvoorzieningen aan Havenbedrijf Amsterdam verstrekken.

18. Verzuim, rente en boete

- 18.1 Over de tijd dat huurder met de betaling van enige aan Havenbedrijf Amsterdam verschuldigde geldsom in verzuim is, is hij Havenbedrijf Amsterdam een vertragingsrente verschuldigd van 1 (één) procent per maand. Telkens na afloop van 12 (twaalf) maanden wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de over die voorafgaande twaalf maanden verschuldigde rente.
- 18.2 Indien huurder met de nakoming van één van zijn verplichtingen in verzuim is, kan Havenbedrijf Amsterdam huurder naar keuze van Havenbedrijf Amsterdam een direct opleisbare boete opleggen van maximaal tien maal het bedrag van de alsdan geldende huurprijs. De boete moet worden betaald binnen 1 (één) maand na verzending van het schrijven waarin de boete is opgelegd. Alle kosten gemoeid met de invordering van de boete zijn voor rekening van huurder.
- 18.3 De in lid 2 van dit artikel bedoelde boete laat onverlet het recht van Havenbedrijf Amsterdam op nakoming, op ontbinding en op volledige vergoeding van de door het tekortschieten van huurder veroorzaakte schade. Wanneer huurder tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting dan de verplichting bedoeld in lid 1 van dit artikel, is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst voor rekening en risico van huurder datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming door huurder zou hebben geleid.

19. Oplevering bij einde huurovereenkomst

- 19.1 Tenzij anders schriftelijk is overeengekomen of door Havenbedrijf Amsterdam schriftelijk anders aan huurder medegedeeld (zulks ter uitsluitend bepaling van Havenbedrijf Amsterdam) zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan Havenbedrijf Amsterdam opleveren in de staat waarin het gehuurde zich op de ingangsdatum bevond, welke staat is vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering zoals genoemd in de huurovereenkomst. Dit betekent in ieder geval dat:
- het gehuurde op hoogte en geëgaliseerd wordt opgeleverd, en
 - het gehuurde ontdaan is van hetgeen huurder op, boven en in het gehuurde heeft aangebracht, of van een vorige huurder van het gehuurde heeft of geacht wordt te hebben overgenomen, met inbegrip van onder meer opstallen, voorzieningen, veranderingen, toevoegingen, funderingen en/of heipalen, en
 - het gehuurde naar behoren en ten genoegen van Havenbedrijf Amsterdam ontruimd en ter vrije beschikking wordt weder opgeleverd aan Havenbedrijf Amsterdam, dus vrij van gebruiksrechten en eventuele beperkte rechten die ten behoeve van huurder zijn gevestigd, en
 - de bodem van het gehuurde, inclusief de grond en het grondwater, in dezelfde staat is teruggebracht zoals vastgelegd in het nulmetingsrapport, een en ander zoals nader bepaald in artikel 9 en zoals nader blijkt uit het eindmetingsrapport als bedoeld in artikel 9.7.
- 19.2 Indien bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde niet, niet tijdig of niet behoorlijk is

ontruimd overeenkomstig lid 1 van dit artikel, is huurder tot de dag waarop alsnog aan deze verplichtingen is voldaan een vergoeding verschuldigd gelijk aan de alsdan geldende huurprijs, onverminderd de overige rechten die Havenbedrijf in dat geval toekomen (waaronder doch niet uitsluitend begrepen het recht van Havenbedrijf Amsterdam op vergoeding van kosten, boetes, schade en rente). Indien het gehuurde gesaneerd dient te worden en de sanering plaatsvindt na het einde van de huurovereenkomst, is het in de vorige zin bepaalde eveneens van toepassing.

- 19.3 Indien en voor zover Havenbedrijf Amsterdam erin toestemt dat het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst niet of niet geheel ontdaan wordt van hetgeen huurder heeft aangebracht of van een vorige huurder van het gehuurde heeft of geacht wordt te hebben overgenomen, dan geldt dat huurder geen recht zal hebben op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen, voorzieningen, veranderingen, toevoegingen, gebouwen, werken of beplantingen noch enige andere aanspraak jegens Havenbedrijf Amsterdam zal hebben (waaronder doch niet uitsluitend uit hoofde van artikel 6:212 BW), tenzij schriftelijk anders overeengekomen. Havenbedrijf Amsterdam kan aan haar toestemming de voorwaarde verbinden dat huurder in verband met toekomstige sloopkosten of gebruiksbeperkingen een vergoeding verschuldigd is.
- 19.4 Huurder dient uiterlijk vier (4) weken voor de einddatum van de huurovereenkomst contact op te nemen met Havenbedrijf Amsterdam om een afspraak voor een eindinspectie van het gehuurde door partijen te maken. Van de eindinspectie wordt een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat waarin het gehuurde zich alsdan bevindt worden vastgelegd. Eventuele werkzaamheden ter zake van reparaties en achterstallig onderhoud zijn voor rekening en risico van huurder en de wijze waarop deze werkzaamheden zullen moeten plaatsvinden, worden eveneens in het rapport vastgelegd. Indien huurder, na daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de eindinspectie en/of vastlegging van de bevindingen in het rapport, is Havenbedrijf Amsterdam bevoegd de eindinspectie zonder huurder uit te voeren en het rapport voor partijen bindend vast te stellen.
- 19.5 Huurder is verplicht de werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde termijn of nader tussen partijen overeengekomen termijn ten genoegen van Havenbedrijf Amsterdam uit te voeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn verplichtingen, is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd deze werkzaamheden te laten uitvoeren voor rekening en risico van huurder.
- 19.6 Na einde van de huurovereenkomst kan Havenbedrijf Amsterdam naar eigen inzicht en zonder daarvoor op enigerlei wijze aansprakelijk te zijn op kosten van huurder alle zaken verwijderen en vernietigen waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan. Huurder wordt in ieder geval geacht afstand te hebben gedaan van die zaken die in, op of boven het gehuurde zijn achtergelaten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Havenbedrijf Amsterdam heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken op kosten van huurder te laten vernietigen, dan wel zich deze zaken toe te eigenen zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te houden.

20. Tekortschieten huurder, beëindiging, informatie

- 20.1 Bij gebreke van tijdige nakoming van enige op huurder rustende verplichting ingevolge deze huurovereenkomst, wet of verordening, heeft Havenbedrijf Amsterdam het recht de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang door middel van een daartoe strekkend

schriftelijke mededeling te beëindigen. Huurder is verplicht aan Havenbedrijf Amsterdam de kosten, schaden en rente die door het tekortschieten van huurder zijn veroorzaakt, te vergoeden.

- 20.2 Onverminderd de wettelijke en uit de huurovereenkomst (daaronder begrepen de onderhavige algemene voorwaarden) voortvloeiende rechten die Havenbedrijf Amsterdam in voorkomend geval toekomen, is Havenbedrijf Amsterdam voorts gerechtigd om de huurovereenkomst met huurder met onmiddellijke ingang door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling te beëindigen indien:
- a. de executie van enig beslag ten laste van huurder per exploit is aangevangen;
 - b. huurder in staat van faillissement is of wettelijke schuldsanering is verklaard;
 - c. aan huurder surseance van betaling is verleend en de bewindvoerder materiële beschikkingshandelingen ter zake de huurovereenkomst neemt of voornemens is te nemen dan wel op andere wijze de belangen van Havenbedrijf als zakelijk gerechtigde schaadt dan wel dreigt te schaden.

Huurder is verplicht Havenbedrijf Amsterdam daarvan terstond per aangetekend schrijven in kennis te stellen indien:

- enig conservatoir of executoriaal beslag is gelegd ten laste van huurder;
- het faillissement van of de toepasselijkheid van de wettelijke schuldsanering op huurder is aangevraagd door huurder zelf dan wel door enige derden;
- surseance van betaling van huurder is aangevraagd;
- een besluit tot ontbinding van de onderneming van huurder is geagendeerd;
- enige andere omstandigheid aanwezig is of gebeurtenis plaatsvindt die er toe kan leiden dat huurder haar verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst niet meer correct kan nakomen.

21. Bevoegde rechter en toepasselijk recht

Alle geschillen voortvloeiend uit hoofde van of verband houdende met de huurovereenkomst zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank te Amsterdam. De huurovereenkomst wordt exclusief beheerst door Nederlands recht.

22. Vrijwaring

Huurder vrijwaart Havenbedrijf Amsterdam voor aanspraken van derden voortvloeiend uit of samenhangend met (het gebruik van) het gehuurde, met inbegrip van aanspraken voortvloeiend uit:

- artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek;
- verontreiniging van het gehuurde waarvoor huurder op basis van artikel 9 aansprakelijk is;
- het niet naleven door huurder van ten aanzien van het gebruik van het gehuurde door huurder geldende publiekrechtelijke verplichtingen;
- de niet nakoming door huurder van enige verplichting uit hoofde van de huurovereenkomst;
- gevaar voor, schade of hinder aan eigendommen van derden.

23. Vertegenwoordiging, hoofdelijkheid

23.1 Indien het huurrecht aan twee of meer (natuurlijke- of rechts-)personen gezamenlijk toebehoort, wijzen zij schriftelijk één van hen als vertegenwoordiger namens beide(n) aan en

leggen deze eerste keuze vast in de huurovereenkomst. Een wijziging in de vertegenwoordiging moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld aan Havenbedrijf Amsterdam. Havenbedrijf Amsterdam is gerechtigd (doch niet verplicht) om alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de huurovereenkomst te doen aan en alle vorderingen met betrekking tot de huurovereenkomst in te stellen tegen de laatstelijk aan haar gemelde vertegenwoordiger.

- 23.2 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Havenbedrijf Amsterdam aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende of daarmee verband houdende verplichtingen. Uitstel van betaling, kwijtschelding en/of het verlenen van toestemming door Havenbedrijf Amsterdam aan één der (mede)huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die (mede)huurder. De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.
- 23.3 Huurder verklaart door middel van ondertekening van de huurovereenkomst reeds bij voorbaat dat degene(n) die namens hem alle met de huurovereenkomst samenhangende stukken, ondertekent (ondertekenen) respectievelijk zal (zullen) ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken met Havenbedrijf Amsterdam maakt (maken) respectievelijk zal (zullen) maken, daartoe bevoegd is (zijn). Met de hiervoor genoemde samenhangende stukken en afspraken worden onder meer doch niet uitsluitend bedoeld het proces-verbaal van oplevering zoals genoemd in de huurovereenkomst, het eindinspectierapport zoals genoemd in artikel 19.4 en voorts alle overige afspraken met betrekking tot de oplevering van het gehuurde (inclusief de wederoplevering door huurder bij het einde van de huurovereenkomst). In het verlengde van het voorgaande zal huurder zich jegens Havenbedrijf Amsterdam nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger(s). Partijen komen voorts overeen dat Havenbedrijf Amsterdam niet gehouden is onderzoek in te stellen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene(n) die namens huurder optreedt (optreden).

24. Mededelingen

Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de huurovereenkomst schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de huurovereenkomst schriftelijk worden ingesteld.

25. Woonplaatskeuze

- 25.1 Huurder en de vertegenwoordiger(s) als bedoeld in artikel 23 dienen er zorg voor te dragen dat hun actuele (vestigings- c.q. woon)adressen te allen tijde bij Havenbedrijf Amsterdam bekend zijn. Indien huurder of de vertegenwoordiger(s) als genoemd in artikel 23 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht om met betrekking tot de huurovereenkomst woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de gemeente gevestigde notaris.
- 25.2 Van de woonplaatskeuze zoals genoemd in artikel 25.1, laatste zin, en de wijziging daarvan moet huurder en de vertegenwoordiger(s) aan Havenbedrijf Amsterdam terstond schriftelijk kennis geven. De eerste woonplaatskeuze wordt vastgelegd in de huurovereenkomst.
- 25.3 Havenbedrijf Amsterdam kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen

doen en alle vorderingen instellen op de als laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

26. Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is van overeenkomstige toepassing op de termijnen vermeld in deze algemene voorwaarden.

27. Wijziging algemene voorwaarden

- 27.1 Deze algemene voorwaarden kunnen door Havenbedrijf Amsterdam te allen tijde worden gewijzigd.
- 27.2 In geval van wijziging van de algemene voorwaarden zal Havenbedrijf Amsterdam de nieuwe algemene voorwaarden aan huurder toezenden, waarna deze de keuze heeft om de onderhavige algemene voorwaarden te vervangen door de nieuwe algemene voorwaarden en de nieuwe algemene voorwaarden voortaan van toepassing te laten zijn op de huurovereenkomst dan wel de onderhavige algemene voorwaarden van toepassing te laten.
- 27.3 Ingeval huurder kiest voor de toepasselijkheid van de nieuwe algemene voorwaarden, dient hij Havenbedrijf Amsterdam hierover binnen drie maanden na toezending van de nieuwe algemene voorwaarden door Havenbedrijf Amsterdam schriftelijk te berichten. De inwerkingtreding geschiedt alsdan per de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin huurder Havenbedrijf Amsterdam schriftelijk heeft bericht voor de toepasselijkheid van de nieuwe algemene voorwaarden te kiezen. Op eerste verzoek hiertoe van Havenbedrijf Amsterdam zal huurder medewerking verlenen aan constatering van de wijziging van de algemene voorwaarden bij onderhandse akte.

* * * * *