

## HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Onder verwijzing naar het gestelde in 1.2 van de door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) opgestelde Handleiding Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW geldt deze huurovereenkomst uitdrukkelijk niet als een huurovereenkomst volgens het door ROZ in juli 2003 vastgestelde model. De ingevulde, verwijderde, toegevoegde of afwijkende tekstgedeelten zijn niet per se als zodanig herkenbaar gemaakt of als "bijzondere bepalingen" opgenomen.

### ONDERGETEKENDEN

De gemeente Rotterdam, te dezen vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] Sector Directeur Stadsontwikkeling Rotterdam, en als zodanig handelende in opdracht van burgemeester en wethouders der gemeente, hierna te noemen 'Verhuurder'

EN

Cruise Port Rotterdam B.V., gevestigd te Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24361955, hierna te noemen 'Huurder',  
te dezen vertegenwoordigd door Mainport Holding Rotterdam N.V. te Rotterdam; vertegenwoordigd door Havenbedrijf Rotterdam N.V. te Rotterdam; vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] CMA CTP, Chief Financial Officer, en [REDACTED] Chief Operating Officer;

### ZIJN OVEREENGEKOMEN

#### Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte in totaal groot circa 4.192 m<sup>2</sup> VVO, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen Wilhelminakade 699, 3072 AP te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam (5e afdeling), sectie P, nummers 2505, 1802 en 2507 gedeeltelijk, bestaande uit:

- een entree met balie, een kofferopstelruimte en toiletten op de begane grond en lounge ruimte / feestzalen op de 1e etage, thans in totaal circa 4.139 m<sup>2</sup> VVO;
- kantoorruimte G (thans circa 35 m<sup>2</sup> VVO) en opslagruimten H en L (thans circa 18 m<sup>2</sup> VVO) op de begane grond,

welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als Bijlagen 1 en 2 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekeningen (van vóór respectievelijk na de uitvoering van de hierna in 8.7 bedoelde aanpassingen) en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

Na de uitvoering van de hierna in 8.7 bedoelde aanpassingen zal kantoorruimte G niet langer tot het hiervoor sub b bedoelde gedeelte van het Gehuurde behoren. In plaats daarvan zal per het in de vorige volzin bedoelde tijdstip kantoorruimte A (thans circa 58,8 m<sup>2</sup> VVO) op de begane grond tot het hiervoor sub b bedoelde gedeelte van het Gehuurde behoren.

Het Gehuurde bevindt zich in een gebouw (de voormalige aankomst- en vertrekhal van de Holland-Amerikalijs) dat blijkens een inschrijving in de openbare registers voor registergoederen, gehouden ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, deel 58106 nummer 137 (datum 3 mei 2010) is opgenomen in het register als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988.



1.2 Het hiervoor in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als aankomst en vertrekhal(len) voor passagiers en/of personeel van cruiseschepen alsmede voor de ontvangst van andere bijzondere schepen.

Het hiervoor in 1.1 sub b bedoelde gedeelte van het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoor- respectievelijk opslagruimte.

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

1.4 Na uitvoering van de uitvoering van de hierna in 8.7 bedoelde aanpassingen zullen de oppervlaktes VVO van het Gehuurde opnieuw worden vastgesteld door middel van een conform NEN 2580 op te stellen meetstaat. Over- of ondermaat van het Gehuurde ten opzichte van de hiervoor in 1.1 sub a en b vermelde oppervlaktes VVO zal alsdan aan geen der partijen enig recht verlenen.

1.5 De buitenruimte aan de straatzijde onder de 1e etage van het gebouw en de buitenruimte aan de kadezijde worden niet tot het Gehuurde gerekend. Indien en voor zover Huurder gebruik wenst te maken van deze buitenruimte, dan dient zij hiertoe voor eigen rekening en risico een afzonderlijke regeling te treffen met de verkeersmarinier van Stadsontwikkeling, de heer [REDACTED], te bereiken onder telefoonnummer [REDACTED] en per e-mail [REDACTED] alsook de Gebiedsbeheerder van Stadsbeheer de heer [REDACTED] te bereiken onder telefoonnummer [REDACTED] of [REDACTED] en per e-mail [REDACTED]. Verhuurder zal zich op eerste verzoek van Huurder maximaal inspannen om het door Huurder gewenste gebruik van de hiervoor bedoelde buitenruimte mogelijk te maken.

## Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) vastgestelde Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen'), gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003. Een exemplaar van de Algemene Bepalingen is als Bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegd, zodat de inhoud van deze Algemene Bepalingen aan partijen bekend is.

2.2 De Algemene Bepalingen, waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

## Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van elf (11) jaren, bestaande uit:

- een eerste periode van circa één (1) jaar, ingegaan op 1 januari 2014 en lopende tot en met 31 december 2014 of – indien later – de datum waarop de in de Samenwerkingsovereenkomst van 19 december 2013 tussen Gemeente Rotterdam en Havenbedrijf Rotterdam N.V. (hierna te noemen: "SOK") bedoelde Aanpassingen Casco en Aanpassingen Interieur CPR gereed zijn gekomen;
- een direct aansluitende periode van circa tien (10) jaren, ingaande op 1 januari 2015 of – indien later – de datum waarop de in de SOK bedoelde Aanpassingen Casco en Aanpassingen Interieur CPR gereed zijn gekomen en lopende tot en met 31 december 2024.

De Huurder heeft een eenmalig recht op verlenging van deze overeenkomst voor een direct aansluitende periode van vijf (5) jaren, ingaande op 1 januari 2025 en lopende tot en met 31 december 2029.

Een exemplaar van de SOK is als Bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegd.

3.2 Opzegging dient aangetekend te geschieden, met een opzegtermijn van 12 maanden.

**Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

**4.1.1** Gedurende de in 3.1 bedoelde eerste periode van circa één (1) jaar bedraagt de huurprijs:

- drieduizend euro (€ 3.000,00) per Call voor het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde;
- zesduizend driehonderdzesig euro (€ 6.360,00) per jaar voor het in 1.1 sub b bedoelde gedeelte van het Gehuurde (kantoorruimte G en opslagruimten H en L).

Gedurende de in 3.1 bedoelde direct aansluitende periode van circa tien (10) jaren bedraagt de huurprijs van het Gehuurde (met inbegrip van het in 1.1 sub b bedoelde gedeelte daarvan, zijnde kantoorruimte A en opslagruimten H en L) vijfduizend euro (€ 5.000,00) per Call.

**4.1.2** Onder Call dient te worden verstaan: de periode die aanvangt op de dag van de verwachte aankomst van een cruiseschip aan de Wilhelminakade en eindigt op de dag van het daadwerkelijke vertrek van een cruiseschip. Op basis van hun ervaringen in de praktijk zijn partijen van oordeel dat de cruiseschepen in verreweg de meeste gevallen weer vertrekken op de dag van aankomst of althans binnen vierentwintig (24) uur na aankomst, zodat er in redelijkheid geen aanleiding bestaat om voor het uitzonderlijke geval dat een cruiseschip vertrekt op de eerstvolgende dag na de dag van aankomst of althans binnen achtenveertig (48) uur na aankomst een afzonderlijke regeling te treffen.

Wanneer tussen de dag van de verwachte aankomst van een cruiseschip aan de Wilhelminakade en de dag van het daadwerkelijke vertrek van een cruiseschip één of meer dagen verstrijken, dan zal iedere tussenliggende dag voor de berekening van de huurprijs worden aangemerkt als een afzonderlijke Call, met uitzondering van:

- die dagen waarop door de Huurder aantoonbaar geen gebruik wordt gemaakt van het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde; en
- het geval dat het vertrek van een cruiseschip niet binnen achtenveertig (48) uur na aankomst mogelijk is als gevolg van weersomstandigheden en/of uitvoering van noodreparatie(s) aan het cruiseschip.

**4.1.3** Indien en voor zover de huurprijs van het Gehuurde wordt berekend per Call geldt het volgende:

- a. Huurder stelt Verhuurder uiterlijk op 31 oktober van elk kalenderjaar schriftelijk of per e-mail in kennis van het verwachte aantal Calls in het eerstvolgende kalenderjaar.
- b. Op basis van het door Huurder opgegeven verwachte aantal Calls en de hiervoor in 4.1.1 genoemde huurprijzen per Call wordt door Verhuurder het bedrag vastgesteld, dat voor het betreffende kalenderjaar bij wijze van voorschot op de huurprijs van het Gehuurde door de Huurder verschuldigd is.

Gedurende de hiervoor in 3.1 bedoelde direct aansluitende periode van circa tien (10) jaren past de Verhuurder hierbij de in artikel 7.2 sub (iv) van de SOK bedoelde reductie toe voor dertig (30) Calls per kalenderjaar.

Verhuurder stelt Huurder binnen vier (4) weken na ontvangst van de hiervoor sub a bedoelde kennisgeving in kennis van het vastgestelde voorschot op de huurprijs van het Gehuurde.

- c. Huurder is verplicht het voorschot op de huurprijs van het Gehuurde met ingang van het eerste kwartaal van het desbetreffende kalenderjaar driemaandelijks bij vooruitbetaling één/vierde van het voorschot op de huurprijs aan de Verhuurder te voldoen.

Zolang door de Verhuurder niet het voorschot op de huurprijs van het Gehuurde voor het betreffende kalenderjaar is vastgesteld, moet de Huurder het laatstelijk vastgestelde voorschotbedrag voldoen.

- d. Huurder stelt Verhuurder uiterlijk op 31 januari van elk kalenderjaar schriftelijk of per e-mail in kennis van het daadwerkelijke aantal Calls in het afgelopen kalenderjaar.
- e. Op basis van het door Huurder opgegeven daadwerkelijke aantal Calls en de hiervoor in artikel 4.1.1 genoemde huurprijzen per Call wordt door Verhuurder het definitieve bedrag vastgesteld, dat voor het betreffende kalenderjaar als huurprijs van het Gehuurde door Huurder verschuldigd is.

Gedurende de hiervoor in 3.1 bedoelde direct aansluitende periode van circa tien (10) jaren past de Verhuurder hierbij de in artikel 7.2 sub (iv) van de SOK bedoelde reductie toe voor dertig (30) Calls per kalenderjaar.



Verhuurder stelt Huurder binnen vier (4) weken na ontvangst van de hiervoor sub d bedoelde kennisgeving in kennis van het definitieve bedrag, dat als huurprijs van het Gehuurde door Huurder verschuldigd is.

- f. Indien het vastgestelde voorschot op de huurprijs van het Gehuurde het definitieve bedrag, dat als huurprijs van het Gehuurde door Huurder verschuldigd is, te boven gaat dan zal het verschil aan de Huurder worden terugbetaald, tenzij partijen anders overeenkomen.

Indien het definitieve bedrag, dat als huurprijs van het Gehuurde door Huurder verschuldigd is, het vastgestelde voorschot op de huurprijs van het Gehuurde te boven gaat dan moet Huurder het tekort binnen vier (4) weken aan Verhuurder voldoen.

**4.1.4** Het bedrag dat voor het kalenderjaar 2014 bij wijze van voorschot op de huurprijs van het Gehuurde door de Huurder verschuldigd is wordt hierbij vastgesteld op **negentigduizend euro (€ 90.000,00)**.

**4.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 van de Algemene Bepalingen is dan niet van toepassing.

**4.3** Huurder en Verhuurder opteren hierbij voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

**4.4** Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

**4.5** Gedurende de in 3.1 bedoelde eerste periode van circa één (1) jaar wordt de huurprijs van het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van Gehuurde overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2 sub (iii) en 7.3 van de SOK niet aangepast aan het verloop van de prijsindex, en wordt de huurprijs van het in 1.1 sub b bedoelde gedeelte van het Gehuurde jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2015 aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 van de Algemene Bepalingen.

De huurprijs van het Gehuurde (met inbegrip van het in 1.1 sub b bedoelde gedeelte daarvan) wordt gedurende de in 3.1 bedoelde direct aansluitende periode van circa tien (10) jaren overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2 sub (iii) en 7.3 van de SOK niet aangepast aan het verloop van de prijsindex.

**4.6** De vergoeding die Huurder gedurende de in 3.1 bedoelde eerste periode van circa één (1) jaar verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16.3 van de Algemene Bepalingen, met dien verstande dat die vergoeding is bepaald op een vast bedrag. Het bepaalde in artikel 16 van de Algemene Bepalingen ten aanzien van een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening is derhalve niet van toepassing.

**4.7.1** De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:

- het voorschot op de huurprijs;
- de huurprijs;
- de over (het voorschot op) de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
- de vaste vergoeding voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

**4.7.2** Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het Gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat

Contractnr.:

Debiteurnr.:



vastgesteld op 21% van de actuele huurprijs.

**4.8.** Per betaalperiode van **3 kalendermaanden** bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

|                                                                                                                                                                                                                                                             |   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------|
| - het voorschot op de huurprijs van het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde                                                                                                                                                                     | € | 22.500,00 |
| de huurprijs van het in 1.1 sub b bedoelde gedeelte van het Gehuurde                                                                                                                                                                                        | € | 1.590,00  |
| - de over (het voorschot op) de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of                                                                                                                                                                                   | € | 5.058,90  |
| - de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzet belaste verhuur wordt overeengekomen of de in 4.7.2. genoemde vergoeding (en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen | € | n.v.t.    |
| - vaste vergoeding vanwege bijkomende leveringen en diensten met betrekking tot de gebouwgebonden voorzieningen inclusief de verschuldigde omzetbelasting                                                                                                   | € | 189,21    |
| Totaal                                                                                                                                                                                                                                                      | € | 29.338,11 |

zegge: NEGENENTWINTIGDUIZEND DRIEHONDERDACHTENDERTIG EURO EN ELF EUROCENT.

Met ingang van de in 3.1 bedoelde direct aansluitende periode van circa tien (10) jaren zal de Huurder niet langer een afzonderlijke huurprijs voor het in 1.1 sub b bedoelde gedeelte van het Gehuurde verschuldigd zijn, en evenmin een vaste vergoeding vanwege bijkomende leveringen en diensten met betrekking tot de gebouwgebonden voorzieningen.

**4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 januari 2014 tot en met 31 maart 2014 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 29.338,11. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als Verhuurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag voldoen uiterlijk op de vervaldatum van de daartoe – na ondertekening van deze huurovereenkomst – door Verhuurder aan Huurder uit te reiken factuur.

**4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

**4.11** De Huurder is verplicht alle ingevolge deze huurovereenkomst aan de Verhuurder verschuldigde bedragen te voldoen door overschrijving naar rekeningnummer [REDACTED] ten name van Gemeente Rotterdam / Stadsontwikkeling. De Verhuurder is te allen tijde gerechtigd deze betalingsinstructie te wijzigen.

**4.12** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene Bepalingen exclusief omzetbelasting.

## Leveringen en diensten

**5.1** Verhuurder is verplicht tot het verzorgen van de navolgende bijkomende leveringen en diensten:

- de levering van water, gas, elektriciteit en andere energie in de in 1.1 sub a en b bedoelde gedeelten van het Gehuurde;
- het naar behoren functioneren en het inspecteren, onderhouden, herstellen en zo nodig vervangen van de navolgende gebouwgebonden voorzieningen ten behoeve van het Gehuurde:
  - de luchtbehandelingsinstallatie;
  - de verwarming / koeling;
  - de brandmeldcentrale;
  - de ontruimingsinstallatie;



- de noodverlichtingsinstallatie en/of de nooduitgang bordjes;
- het openbaar brandmeldsysteem;
- de brandslanghaspels.

**5.2** Wegens de hiervoor in 5.1 omschreven bijkomende leveringen en diensten met betrekking tot het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde is Huurder geen afzonderlijke vergoeding verschuldigd.

Wegens de hiervoor in 5.1 omschreven bijkomende leveringen en diensten met betrekking tot het in 1.1 sub b bedoelde gedeelte van het Gehuurde is Huurder:

- gedurende de in 3.1 bedoelde eerste periode van circa één (1) jaar een vaste vergoeding verschuldigd van € 12,00 / m<sup>2</sup> VVO, derhalve in totaal € 636,00 per jaar, exclusief BTW, welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd overeenkomst 9.1 tot en met 9.4 van de Algemene Bepalingen, voor het eerst op 1 januari 2015;
- gedurende de in 3.1 bedoelde direct aansluitende periode van circa tien (10) jaren geen afzonderlijke vergoeding verschuldigd.

**5.3** In aanvulling op het hiervoor in 5.1 bepaalde is Verhuurder voorts verplicht tot het inzetten van gekwalificeerde verkeersregelaars en het treffen van (al dan niet tijdelijke) verkeersmaatregelen als bedoeld in artikel 7.2 sub (v) van de SOK.

**5.4** Wegens de hiervoor in 5.3 omschreven bijkomende leveringen en diensten is Huurder:

- gedurende de in 3.1 bedoelde eerste periode van circa één (1) jaar geen afzonderlijke vergoeding verschuldigd;
- gedurende de in 3.1 bedoelde direct aansluitende periode van circa tien (10) jaren een vaste vergoeding verschuldigd van drieduizend euro (€ 3.000,00) per Call, welk bedrag niet zal worden aangepast aan het verloop van de prijsindex.

Het hiervoor in 4.1.2, eerste alinea en 4.1.3 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op de berekening en betaling van de hiervoor in dit artikellid 5.4 bedoelde vergoeding, met dien verstande dat indien een bepaald cruiseschip gedurende een aaneengesloten periode van meer dan vierentwintig (24) uren achtereen is afgemeerd aan de Wilhelminakade, dan zal elk etmaal waarop de hiervoor in 5.3 omschreven bijkomende leveringen en diensten plaatsvinden worden aangemerkt als een (afzonderlijke) Call.

**5.5** Verhuurder draagt uitdrukkelijk geen zorg voor:

- het naar behoren functioneren en het inspecteren, onderhouden, herstellen en zo nodig vervangen van een eventueel aanwezige glasvezelaansluiting, boilers, noodstroomaggregaat en de in artikel 4 van de SOK bedoelde nieuw te bouwen gangway;
- het uitvoeren van schoonmaakwerkzaamheden en glasbewassing, behoudens het in 8.3, eerste alinea bepaalde;
- het vervangen van armaturen, lampen, starters enzovoorts;
- het uitvoeren van gebouw- / terreinbeveiliging;
- het verrichten van surveillancediensten t.b.v. alarmopvolging.

Huurder dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de hiervoor in dit artikellid bedoelde voorzieningen. Huurder is niet verplicht om terzake leveringen of diensten af te nemen van Horeca Exploitatie WWZ VII B.V. (hierna te noemen: 'Dudok').

## **Bankgarantie**

**6.1** In afwijking van het bepaalde in artikel 12 van de Algemene Bepalingen is Huurder niet verplicht tot het stellen van zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.



## Beheerder

**7.1** Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de afdeling Vastgoed van Stadsontwikkeling Rotterdam, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, te bereiken onder telefoonnummer 010-489 37 78.

Verhuurder garandeert dat de in de vorige alinea bedoelde beheerder ook als zodanig is vermeld in de huurovereenkomst met Dudok voor (onder meer) het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde.

**7.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan. Huurder is bevoegd om een vertegenwoordiger aan te wijzen, die zich betreffende deze huurovereenkomst namens Huurder met de beheerder zal verstaan.

## Bijzondere bepalingen

**8.1** Huurder is ermee bekend:

- dat het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde door Verhuurder voortdurend is verhuurd aan een derde, te weten: Dudok;
- dat tussen Verhuurder en Dudok uitdrukkelijk is bepaald dat Dudok verplicht is om het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde op eerste verzoek van Verhuurder aan Verhuurder ter beschikking te stellen voor gebruik door de Huurder;
- dat de beschikbaarheid van het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde daarom beperkt is tot de duur van de Calls.

**8.2** Verhuurder garandeert dat Huurder bij iedere Call gebruik zal kunnen maken van het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde, mits Huurder tenminste zes (6) maanden vóór de verwachte aankomst van een cruiseschip aan de Wilhelminakade hiervan schriftelijk of per e-mail aan Verhuurder kenbaar heeft gemaakt dat zij gebruik wenst te maken van het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde.

In het geval dat Huurder op een kortere termijn dan zes (6) maanden vóór de verwachte aankomst van een cruiseschip aan de Wilhelminakade schriftelijk of per e-mail aan Verhuurder kenbaar heeft gemaakt dat zij gebruik wenst te maken van het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde, zal Huurder zich ten aanzien van de desbetreffende Call niet kunnen beroepen op de in de eerste volzin van dit artikel bedoelde garantie van Verhuurder indien en voor zover Verhuurder binnen één (1) werkdag na de datum van de schriftelijke kennisgeving aan Huurder bewijsstukken heeft overgelegd van het bestaan van een tussen Dudok en één of meer derden gesloten horecaovereenkomst als bedoeld in de Uniforme Voorwaarden Horeca (UVH) met betrekking tot het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde tijdens de desbetreffende Call, uit welke bewijsstukken tevens dient te blijken dat zowel Dudok als de derde(n) schriftelijk afstand heeft / hebben gedaan van hun bevoegdheid tot annulering van die horecaovereenkomst. Huurder zal van de hiervoor in de eerste en tweede alinea's bedoelde kennisgeving aan Verhuurder gelijktijdig een kopie versturen aan Dudok (of een in c.c. aan Dudok gerichte e-mail). Verhuurder zal hiervoor het postadres en e-mailadres van Dudok aan Huurder bekendmaken. Onverminderd het hiervoor in deze alinea bepaalde blijft Verhuurder als enige verplicht tot het beschikbaar stellen van het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde aan Huurder.

**8.3** Het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde zal door Verhuurder bij de aanvang van een Call aan Huurder ter beschikking worden gesteld met naar behoren functionerende installaties (verwarming / koeling, luchtbehandeling enzovoorts), leeg, ontruimd en gereinigd en geheel vrij van andere activiteiten en geschikt om te worden ingericht als cruiseterminal.

Het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde zal door Huurder bij het einde van een Call aan Verhuurder ter beschikking worden gesteld in dezelfde staat waarin in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde bij aanvang van de betreffende Call aan Huurder is opgeleverd.



In afwijking van het bepaalde in 2 en 10.5 van de Algemene Bepalingen zal de staat van oplevering van het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde bij aanvang en einde van een Call niet worden gedocumenteerd in een proces-verbaal van oplevering respectievelijk een inspectierapport, tenzij Huurder of Verhuurder zulks verlangen.

**8.4** De op het als Bijlage 5 bij deze overeenkomst gevoegde overzicht vermelde roerende zaken die zich in het Gehuurde bevinden zijn eigendom van Verhuurder. Wanneer Huurder het medegebruik daarvan heeft zal zij deze in goede staat houden en bij volledige slijtage geheel vervangen naar hetzelfde ontwerp.

**8.5** Het hiervoor in 8.1, 8.2 en 8.3 gestelde zal ook gelden in het geval dat de contractpositie van Dudok (als huurder) ten opzichte van de gemeente Rotterdam (als verhuurder) ingevolge de hiervoor bedoelde huurovereenkomst wordt overgedragen aan een andere partij, in het geval van indeplaatsstelling als bedoeld in artikel 7:307 van het Burgerlijk Wetboek en in het geval dat Verhuurder een nieuwe huurovereenkomst sluit met betrekking tot het in 1.1 sub a bedoelde gedeelte van het Gehuurde.

**8.6** Verhuurder is bevoegd de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen indien:

- a. het Gehuurde en/of de onderneming van Huurder wordt zonder schriftelijke toestemming van de Verhuurder wederverhuurd, verpacht of anderszins aan derden in gebruik gegeven;
- b. door de Huurder wordt gehandeld in strijd met het verbod tot wijziging bestemming, inrichting of gedaante zoals gesteld in artikel 1;
- c. de Huurder is, na verkregen toestemming als bedoeld in artikel 8 van de Algemene Bepalingen, nalatig met de onderhuurder / pachter / bruiklenner een schriftelijke overeenkomst aan te gaan waarvan de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen uitdrukkelijk deel uitmaken, danwel nalatig zich jegens de onderhuurder / pachter / bruiklenner op de betreffende bepaling te beroepen.

**8.7** Tussen Gemeente Rotterdam en Havenbedrijf Rotterdam N.V. werd overeengekomen om aanpassingen te verrichten aan het casco en het interieur van het door Cruise Port Rotterdam B.V. gehuurde gedeelte van de cruiseterminal, waarin begrepen het noodzakelijk onderhoud. Huurder geeft aan zich hierin te kunnen vinden en medewerking te verlenen; Het verrichten van deze aanpassingen zal in 2014 plaatsvinden en zal korter of langer duren, naar rato dit voor een zorgvuldig bouwproces in projectvoorbereiding en uitvoering noodzakelijk is.

**8.8** Huurder vrijwaart Verhuurder van alle aanspraken betreffende schade of vervolgschade, die direct of indirect een gevolg zijn van het bouwproces zoals in artikel 8.7 genoemd, behoudens indien en voor zover die schade het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van en verhaalbaar is op de aannemer(s) of diens onderaannemer(s), of die schade het gevolg is van opzet of grove schuld van Verhuurder.

**8.9** De uitvoering van de werkzaamheden zal rekening houden met de cruisekalender van Huurder. Dit onder beding dat het genoemde in artikel 3.3. van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK), zoals afgesloten tussen Havenbedrijf Rotterdam N.V. en gemeente Rotterdam, volledig blijft functioneren, namelijk dat ook afstemming plaatsvindt met gemeente Rotterdam c.q. overige huurder(s) van de gemeente in de cruiseterminal.

**8.10** Verhuurder stemt ermee in dat ten behoeve van de afhandeling van bagage van passagiers en/of personeel van cruiseschepen door en voor rekening en risico van Havenbedrijf Rotterdam N.V. dan wel Huurder een extra bagage-opstelruimte met flexibele wanden zal worden gerealiseerd en in stand gehouden. Nadat alle daarvoor benodigde (publiekrechtelijke) vergunningen en/of ontheffingen onherroepelijk zijn verkregen zal deze bagage-opstelruimte op een wind- en waterdichte wijze direct aan het hiervoor in artikel 1.1 bedoelde gebouw mogen worden aangebracht en zo nodig in dat gebouw inankeren.

Buiten de duur van een Call dienen de wanden van de bagage-opstelruimte te worden verwijderd of te worden ingeklapt, zodat de ondergrond waarop de bagage-opstelruimte zal worden geplaatst voor het publiek toegankelijk is.

Huurder stemt ermee in dat het dak van de bagage-opstelruimte buiten de duur van een Call kan worden gebruikt voor een terrasfunctie.

Huurder vrijwaart Verhuurder tegen alle aanspraken van derden ter zake van kosten, schaden en interessen

Contractnr.:

Debiteurnr.:



waartoe Verhuurder zou (kunnen) worden veroordeeld wegens aansprakelijkheid uit hoofde van artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek als gevolg van gebreken aan de bagage-opstelruimte.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Rotterdam, op <sup>2 april</sup> ~~\*\*\*~~ maart 2014,

Verhuurder,

Voor deze,

Directeur Vastgoed SO, [REDACTED]

Huurder

Voor deze,

Chief Financial Officer

Chief Operating Officer [REDACTED]

Bijlagen:

1. Tekeningen
2. Proces-verbaal van oplevering
3. Algemene Bepalingen
4. SOK
5. Overzicht roerende zaken eigendom van verhuurder