



Huurovereenkomst kantoorruimte

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Ondergetekenden

1. De rechtspersoon naar publiekrecht Gemeente Eindhoven, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw M.G.J.H. Dumbuya, het hoofd van de afdeling Vastgoed van de sector Ruimtelijke Uitvoering, daartoe bevoegd op grond van het Mandaat en bevoegdhedenregister, zoals gepubliceerd in het Gemeenteblad 2020, nummer 221077, hierna te noemen "de Gemeente" en/of "verhuurder";

hierna te noemen 'Verhuurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer
vertegenwoordigd door

17272738
mw. M.G.J.H. Dumbuya

en

2. <de entiteit>
XXX
Telefoonnummer: XXX
E-mail: XXX
Ingeschreven in het handelsregister onder nummer: XXX

hierna te noemen 'Huurder',

vertegenwoordigd door,

De heer/mevrouw
Functie:
Telefoonnummer:
E-mail:
Geboortedatum:
Legitimatie:
Geldig tot:

De heer/mevrouw
Functie:
Telefoonnummer:
E-mail:
Geboortedatum:
Legitimatie:
Geldig tot:

De heer/mevrouw
Functie:
Telefoonnummer:
E-mail:
Geboortedatum:
Legitimatie:
Geldig tot:



zijn overeengekomen

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte inclusief grond (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de **Ruysdaelbaan 106, 5613 DL te Eindhoven**, kadastraal bekend sectie C nummer 4850 ter grootte van in totaal circa **2847 m² verhuurbaar vloeroppervlak** gemeten volgens NEN 2580. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **atelierruimte**.
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.
- 1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst geen kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.
- 1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "**algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte** en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **1 juli 2022 of zoveel eerder of later als de verbouwingswerkzaamheden zijn afgerond** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van **10 jaar** en loopt tot en met **30 juni 2032**.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door



opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van **10 jaar**, derhalve tot en met **30 juni 2042**.

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.

- 3.3 Indien huurder in het kader van de concessieovereenkomst atelierbeleid, bij partijen genoegzaam bekend, in verzuim is ten aanzien van een of meer verplichtingen uit deze concessieovereenkomst dan heeft de gemeente het recht deze concessieovereenkomst (tussentijds) op te zeggen onder de in de concessieovereenkomst gestelde voorwaarden. De tekortkoming van Huurder ten aanzien van de concessieovereenkomst zal eveneens worden aangemerkt als een tekortkoming in het kader van onderhavige huurovereenkomst. Verhuurder is in dat geval gerechtigd om de huurovereenkomst (tussentijds) te beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden.
- 3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van **één jaar**.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 0,00 (zegge: XXX).
- 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 is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.~~ Huurder is wel BTW verschuldigd over de servicekosten en over de overige bijkomende kosten.
- 4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen, wordt omzetbelasting in rekening gebracht. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, 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 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2023 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.
- 4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschot betalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7 ~~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 artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.~~
- 4.8 Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt de betalingsverplichting van de Huurder bij huuringsdatum:
- | | |
|--|---|
| - De huurprijs | € |
| - In geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | € |
| - Het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting | |
| - Energiekosten | € |
| - Servicekosten | € |
| - Overige kosten | € |
| - ...% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving voor Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten) | € |
| - BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid BTW van de stichtingskosten van het gehuurde. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per als gevolg van het aflopen van de herzieningsperiode. Dit bedrag wordt niet geïndexeerd. | |
| Totaal | € |
| Zegge | |
- 4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 juli 2022 of zoveel eerder of later als de verbouwwerkzaamheden zijn afgerond tot en met 30 juli 2022** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € XXX
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 juli 2022.
- 4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- 4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.



Kosten van levering van zaken en diensten

- 5.1 Als door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten komen partijen overeen:
- de kosten verbonden aan de levering van gas, water en elektra
 - de kosten verbonden aan onderhoudscontracten, inspecties en/of keuringen van gebouw gebonden installaties en eventuele andere kosten welke partijen overeenkomen die conform de bijgevoegde demarcatielijst onderhoudsverplichtingen van Huurder zijn. Partijen zijn de volgende onderhoudswerkzaamheden overeen gekomen:
 - onderhoudscontract WTB installaties
 - Onderhoudscontract zonnepanelen
 - de kosten verbonden aan de overige diensten en leveringen, waaronder bijvoorbeeld glasbewassing, schoonmaak en afvalverwerking.
- De werkelijke gemaakte kosten voor bovengenoemde zaken worden omgeslagen naar het totaal verhuurbare vierkante meters van het object en waarna deze verrekend worden in verhouding tot de gehuurde vierkante meters.
- 5.2 Indien er in het pand verhuurbare eenheden leeg staan en niet zijn verhuurd zal Verhuurder een gedeelte van de kosten van levering en diensten voor deze verhuurbare vierkante meter op zich nemen:
- Aangaande de kosten energie neemt de Verhuurder betreffende de leegstaande vierkante meters 15% van de kosten voor haar rekening.
 - Aangaande de servicekosten neemt de Verhuurder betreffende de leegstaande vierkante meters 100% van de kosten voor haar rekening.
 - Aangaande de overige kosten neemt de Verhuurder betreffende de leegstaande vierkante meters 0% van de kosten voor haar rekening.
- 5.3 Administratiekosten ad 5% over de werkelijke kosten van de hierboven genoemde leveringen en diensten. Het voorschotbedrag wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten verrekend.
- 5.4 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

- 6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € < 3 maanden huur > (zegge: XXX).
- 6.2 Over een waarborgsom wordt geen rente vergoed.
- 6.3 Voor de betaling van de zekerheidsstelling, zoals genoemd in artikel 6.1, stuurt Verhuurder een separate factuur naar Huurder.

Beheerder

- 7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: De afdeling Vastgoed van de gemeente Eindhoven, telefonisch bereikbaar onder (040) 238 29 99.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.
- 7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.



EINDHOVEN

Incentives

- 8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

Asbest/Milieu

- 9.1 Aan verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.
- 9.2 Aan verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease

- 10.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.
- 10.2 Wanneer op grond van enige wettelijke verplichting Verhuurder investeringen in het gehuurde dient te doen om te komen tot een verbeterde energieprestatie, zullen deze investeringen worden verdisconteerd in de huurprijs.

Bijzondere bepalingen

- 11.1 Huurder is verplicht het gehuurde, alsmede de in het gehuurde aanwezige inboedel genoegzaam te verzekeren tegen mogelijke inbraak(schade), vernieling en/of beschadiging. Huurder is verplicht op eerste verzoek van Verhuurder de verzekeringspolis te overhandigen.
- 11.2 In afwijking van artikel 11.2 t/m 11.5 van de algemene bepalingen komen partijen ten aanzien van de kosten voor onderhoud, herstel en vernieuwing en inspecties en keuringen overeen dat de demarcatielijst zoals aangehecht als bijlage geldend is. De in de demarcatielijst genoemde werkzaamheden worden verricht door, dan wel in opdracht van, de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van de bedoelde werkzaamheden over te gaan.
- 11.3 Voor onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van Verhuurder zijn conform de demarcatielijst wordt door Huurder melding gemaakt bij Verhuurder. Verhuurder schakelt vervolgens naar eigen oordeel een geschikte onderhoudspartij in. Eigenaarsonderhoud dat zonder overeenstemming met Verhuurder door Huurder is uitgevoerd wordt niet door Verhuurder betaald.
- 11.4 In afwijking op artikel 6 van de algemene bepalingen is het Huurder toegestaan om ruimten onder te verhuren aan derden conform de gestelde voorwaarden uit de concessieovereenkomst.



EINDHOVEN

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats: Eindhoven

Plaats:

Datum:

Datum:

Verhuurder:
Gemandateerd door het college van burgemeester en
wethouders,
Hoofd van de afdeling Maatschappelijk Vastgoed,
mevrouw M.G.J.H. Dumbuya

Huurder:
<de entiteit>
<TEKENBEVOEGDE>

Bijlagen:

- plattegrond/tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- situatieschets gehuurde buitenruimte
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- energielabel
- demarcatie lijst
- algemene bepalingen
- getekend SEPA incassoformulier
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
- kopie legitimatiebewijs rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder

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

Plaats:

Datum:

Huurder:
<de entiteit>
<TEKENBEVOEGDE>