



Nijmegen

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld - waarbij artikel 4.5 in april 2024 is aangepast - en op 8 april gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 10/2024 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

Partijen

De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Nijmegen**, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, onderdeel mandaatregister afdeling Vastgoed, Sport en Accommodaties (VA00),), door het college en de burgemeester vastgesteld op 2 april 2019 en gepubliceerd in het gemeenteblad op 2 juli 2024 (gmb-2024-299013) in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Caldenhoven, in haar functie als manager bureau Vastgoed,

hierna te noemen "gemeente" of "verhuurder",

En

Centraal Bureau COA, gevestigd aan de Rijnstraat 8 (2515XP) te 'S Gravenhage, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27380622, rechtsgeldig vertegenwoordigd door

hierna te noemen "COA" of "huurder"

Verhuurder en huurder hierna tezamen ook te noemen: "partijen".

Nemen het volgende in aanmerking:

- A. De gemeente Nijmegen is eigenaar van het pand gelegen aan de Schependomlaan 83/83a.
- B. Het COA gaat het pand tijdelijk inzetten voor opvang van minderjarige alleenstaande vluchtelingen met een intensieve begeleidingsbehoefte.

Tussen partijen is een bestuursovereenkomst gesloten voor de opvang van 12 minderjarige alleenreizende vluchtelingen in de leeftijd van 13-18 jaar, die intensieve begeleiding behoeven. Dit betreft een pilot voor twee jaar (2025-2026). Na evaluatie zal deze voor langere tijd worden voortgezet, tenzij de evaluatie negatief uitvalt. In dat geval zal de locatie in overleg worden omgezet naar een regulier opvang voor maximaal 40 alleenreizende vluchtelingen. De bestuursovereenkomst is geen onderdeel van deze huurovereenkomst.

Zijn overeengekomen:

Artikel 1 Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen **Schependomlaan 83/83a te Nijmegen**, kadastraal bekend **gemeente Nijmegen, sectie H, perceel 4774 en 1448**, ter grootte van in totaal circa **1.291 m² [b.v.o.]** gemeten volgens **benadering**. 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 opvanglocatie voor minderjarige alleenreizende vluchtelingen.

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 **wel** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde. **Zie ook artikel 16.1**

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**

Artikel 2 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", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 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.

Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **1 december 2024** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van 10 (tien) jaar en loopt tot en met 30 november 2034**.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **een aansluitende periode van 5 (vijf) jaar, derhalve tot en met 30 november 2034**. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **aansluitende perioden van telkens 5 (vijf) jaar**.

3.3 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 **6 maanden**.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Artikel 4 Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 71.188,20** (zegge: **eenenzeventigduizendhonderdachtentachtig euro en twintig eurocent**).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** 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.

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. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht 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. 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**

4.5.1 De huurprijs wordt jaarlijks **1 januari** voor het eerst met ingang van **1 januari 2025 met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst**

4.5.2 Een conform artikel 4.5.1 onder overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van: de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) / dienstenprijsindex (DPI) commerciële dienstverlening en transport (2015=100) / producentenprijsindex (PPI) voedingsmiddelen (2015=100) / inputprijsindex nieuwbouwwoningen totaal (2015=100)*, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. *Of een andere door partijen overeen te komen index.

4.5.3 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

4.5.4 Artikel 17 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing. 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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van **1 (één) kalendermaand** bedraagt bij huur ingangsdatum:

-de huurprijs

€ 5.932,35

zegge: Vijfduizendnegenhonderdtweeëndertig euro en vijfendertig eurocent

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 december 2024** tot en met **31 december 2024** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 0,-, zie hiervoor artikel 19.1.**

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.

Artikel 5 Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

Niet van toepassing.

5.2 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.

Artikel 6 Zekerheden

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum: **niet van toepassing**

6.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

Artikel 7 Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **de assetmanager van bureau Vastgoed, afdeling Vastgoed, Sport en Accommodaties van de gemeente Nijmegen, te bereiken via het Vastgoedloket** (vastgoedloket@nijmegen.nl).

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.

Artikel 8 Incentives

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

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Artikel 9 Asbest/Milieu

9.1 Aan Verhuurder en huurder is bekend dat in het gehuurde **wel** asbest is verwerkt. Deze bekendheid is gebaseerd op een asbestinventarisatie (zie bijlage).

9.2 Aan Verhuurder en huurder is bekend dat in, op of aan het gehuurde **is voor zover bekend geen** 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. Deze bekendheid is **niet** gebaseerd op een milieuonderzoek.

Artikel 10 Duurzaamheid/Green lease

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.

Bijzondere bepalingen

Artikel 11 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

11.1. Verhuurder (zijnde gemeente Nijmegen) kan deze overeenkomst (en de uitvoering daarvan) onmiddellijk, zonder gerechtelijke tussenkomst en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. er sprake is van een ernstig gevaar, een mindere mate van gevaar of een integriteitsrisico dat de vastgoedtransactie zoals in deze overeenkomst omschreven, mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. er sprake is van een ernstig gevaar, een mindere mate van gevaar of een integriteitsrisico dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- d. Huurder heeft nagelaten de gegevens en bescheiden te verschaffen en vragen die hem door Verhuurder (zijnde gemeente Nijmegen) zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, binnen de door Verhuurder (zijnde gemeente Nijmegen) gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- e. Huurder heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, binnen de door het Landelijk Bureau Bibob gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2. Deze overeenkomst valt onder de reikwijdte van de Wet Bibob en daarmee is deze wet en de op grond daarvan gewezen (ook publiekrechtelijke) jurisprudentie van overeenkomstige toepassing, in het bijzonder ten aanzien van de status van de advisering van het bij wet ingestelde Landelijk Bureau Bibob.

11.3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden en integriteitsrisico bewerkstelligen, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob en de Nijmeegse Beleidsregels Wet Bibob toekomt.

11.4. De opschorting, ontbinding en /of beëindiging geschiedt bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, of op zodanige andere wijze dat deze mededeling Huurder aantoonbaar heeft bereikt.

11.5. Reeds betaalde of opeisbaar geworden bedragen blijven door de Huurder verschuldigd.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

11.6. Indien de Verhuurder (zijnde gemeente Nijmegen) op grond van het eigen Bibob-onderzoek of het advies van het LBB tot een conclusie komt, te weten een ernstig gevaar, mindere mate van gevaar dan wel een integriteitsrisico, en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat de (beoogde) Huurder geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit eigen Bibob-onderzoek of het advies van de LBB (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

11.7. Huurder vrijwaart Verhuurder (zijnde gemeente Nijmegen) voor alle mogelijke aanspraken van derden die verband houden met de opschorting, ontbinding en/of beëindiging op grond van dit artikel.

Artikel 12 Jurisdictie

12.1 Eventuele uit deze overeenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomsten voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.

Artikel 13 Verbouwing en renovatie

13.1 Het gebouw aan de Schependomlaan 83/83a voldoet op het moment van aanhuur nog niet aan de eisen die Huurder stelt aan een opvanglocatie. Huurder is voornemens om Schependomlaan 83/83a ingrijpend op eigen kosten te verbouwen, en daarmee te zorgen dat het gebouw wel voldoet.

13.2 Het gebouw heeft bij aanvang van de huur al achterstallig onderhoud. Dit onderhoud zal door Huurder uitgevoerd worden tijdens de verbouwing. Daartoe is een huurkorting overeengekomen.

13.3 De locatie heeft thans een netaansluiting (AC5a) met een gecontracteerd vermogen van 15kW. Huurder is zich bewust van de problematiek rond netcongestie. Het is aan Huurder om het benodigde gecontracteerd vermogen te verkrijgen. Indien hiervoor een aanpassing (verkleining naar AC2b) van de netaansluiting nodig is, dan is Verhuurder bereid daaraan mee te werken.

13.4 Het is partijen genoegzaam bekend dat Huurder het gebouw wenst te renoveren. Huurder zal hiervoor een verbouwingsplan indienen bij verhuurder, welke haar toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren. Huurder blijft voorts te allen tijde verantwoordelijk voor het nakomen van de verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst.

13.6 Huurder draagt er zorg voor dat het gebouw na renovatie voldoet aan de NEN1006 norm.

Artikel 14 Onderhoud

14.1 In afwijking van artikel 11.2 en 11.4 van de algemene bepalingen bij deze huurovereenkomst geldt dat Huurder verantwoordelijk is voor al het onderhoud, herstel en vernieuwing (waaronder ook verstaan; al hetgeen wat nodig is om het Gehuurde in stand te houden en dus ook het herstel van alle gebreken) aan het Gehuurde (dit geldt voor alle onderdelen; inclusief de tot het gehuurde behorende installaties), en de kosten hiervan komen uitsluitend voor rekening van Huurder. Tekortkomingen aan onderdelen waarvoor Verhuurder geen onderhouds-, herstel- of vernieuwingsplicht heeft (dat zijn dus alle onderdelen van het Gehuurde, want op Verhuurder rust geen enkele verplichting ter zake), kwalificeren nimmer als een gebrek (cf. de algemene voorwaarden).

14.2 Huurder mag zonder toestemming van de verhuurder de grond niet bebouwen. Ook mag huurder zonder toestemming van verhuurder geen graafwerkzaamheden verrichten wegens de aanwezigheid van kabels en leidingen. Eveneens is het verboden op de grondstrook bomen, diep wortelende struiken of invasieve exoten, zoals maar niet uitsluitend duizendknoop en reuzenberenklauw te planten.

Artikel 15 Toegang en controle

Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

Artikel 16 privacy

Artikel 30 van de algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:

16.1. Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

16.2. Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

17 Veiligheid / Vergunningen

17.1 Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen in de breedste zin. Dit geldt o.a. ook voor de benodigde vergunningen voor het (brandveilig) gebruik en de voorgenomen renovatie.

17.2 Huurder is verantwoordelijk voor het legionellabeheer van het gebouw.

18 Energielabel

18.1 Het is partijen genoegzaam bekend dat bij het aangaan van de huurovereenkomst het gebouw een energielabel G heeft. Huurder is voornemens om in het gebouw voor eigen rekening te renoveren voordat het in gebruik genomen wordt. Na de renovatie zal er een nieuw energielabel worden opgesteld.

19 Huurvrije periode

19.1 Verhuurder verleent huurder een huurvrije periode van 2 (twee) jaar. Derhalve is huurder over de periode van 1 december 2024 tot en met 30 november 2026 geen huurpenningen verschuldigd.

20 Eerste recht van koop

20.1 Huurder verkrijgt vanaf huuringangsdatum het eerste recht van koop. Dit houdt in dat verhuurder het perceel en de opstallen eerst aan huurder moet aanbieden alvorens verhuurder een koopovereenkomst kan aangaan met een derde. Verhuurder zal het voornemen tot verkoop schriftelijk bij Huurder indienen. Huurder dient na ontvangst van het voornemen binnen 30 (dertig) dagen te reageren. Reageert huurder niet, niet tijdig of geeft zij aan geen interesse te hebben dan is verhuurder vrij om het gebouw en de

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

opstallen te verkopen aan derden. Dit recht vervalt na het beëindigen van de huurovereenkomst door huurder of verhuurder.

21 Oplevering / wederoplevering

21.1 Het gehuurde zal bij aanvang van de huurovereenkomst worden opgeleverd in huidige staat, wat vastgelegd zal worden in een proces-verbaal van oplevering en deze vormt een integraal onderdeel van de huurovereenkomst.

21.2 Aan het einde van de huurovereenkomst zal tevens een proces-verbaal van oplevering gemaakt worden. De verschillen van de staat bij aanvang en bij einde huurovereenkomst zullen in kaart gebracht worden, zodat de investeringen die Huurder heeft gedaan namens Verhuurder verrekend kunnen worden via een restwaardeberekening.

21.3 Het uitgangspunt voor de levensduur van de investeringen in deze restwaardeberekening is 15 jaar.

21.4 Het is partijen genoegzaam bekend dat de restwaardeberekening alleen geldt voor de investeringen die Huurder namens Verhuurder heeft gedaan in het gebouw. Het betreft hier verhuurderszaken zoals installaties, gevels of daken.

21.5 In geval van discussie en indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de in het voorgaande artikel (art 22.4) omschreven verdeling dan wordt teruggevallen op artikel 11 van de algemene bepalingen. De verdeling zoals omschreven in de artikelen 'Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen' zijn dan leidend.

21.6 Het gehuurde dient bij einde huurovereenkomst geheel leeg en bezemschoon te worden opgeleverd.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Nijmegen op - - - - -

Verhuurder
G. Caldenhoven
manager bureau Vastgoed

Huurder
Centraal Bureau COA

(handtekening Verhuurder)

(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

- [] plattegrond/tekening van het gehuurde.
- [] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- [] energielabel.
- [] algemene bepalingen.
- [] asbestinventarisatie
- [] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel 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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Handtekening[en*] Huurder[s*]:

.....

CONCEPT

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder