

# ECLIPSE LIFE

## KERNGEGEVENS HUUROVEREENKOMST

- **Object/gehuurde** : circa 25 m<sup>2</sup> kantoorruimte (unit XXXX) op de 2e verdieping van kantoorgebouw Eclipse gelegen aan het Rivium Quadrant 75 te Capelle aan den IJssel in combinatie met 5 parkeerplaatsen.
- **Verhuurder** : TREE Eclipse B.V.
- **Huurder** :
- **Huurtermijn** : 12 maanden
- **Huuringangsdatum** : 1 juli 2026
- **Eerste huurbetaling** : 1 juli 2026
- **Breakmogelijkheid** : continue breakmogelijkheid wederzijds met 3 kalendermaanden opzegtermijn
- **Aanvangshuurprijs** : € 1.250,- /maand per unit  
+ €1.000,-/jaar per parkeerplaats
- **BTW over huurprijs** : ja
- **Servicekosten** : zijn in de huur inbegrepen
- **Betaaltermijn** : per kwartaal bij vooruitbetaling te voldoen
- **Indexering** : jaarlijks per 1 mei, voor het eerst per 1 mei 2027, op basis van het CPI-Alle Huishoudens (2015=100).
- **Bankgarantie** : Niet van toepassing
- **Beheerder** : Propertyview
- **Bijzondere bepalingen** : zie artikel 11

# ECLIPSE LIFE

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

ONDERGETEKENDEN:

gevestigd/wonende te **TREE Eclipse B.V.**  
**(1087 HW) Amsterdam aan de Krijn Taconiskade 410**

, hierna te noemen 'verhuurder'

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer  
**78724171**  
vertegenwoordigd door

EN **.....B.V.**

gevestigd/wonende te

, hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer  
**12345678**  
omzetbelastingnummer  
vertegenwoordigd door **de heer / mevrouw .....**

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- (i) Huurder wenst ten behoeve van de huisvesting van zijn organisatie circa 25m<sup>2</sup> turn-key en volledig gemeubileerde kantoorruimte te huren gelegen op de 2e verdieping van het kantoorgebouw Eclipse gelegen aan het Rivium Quadrant 75 te Capelle aan den IJssel in combinatie met 1 parkeerplaats. Het gehuurde betreft de unit XXXX;**
- (ii) Verhuurder is bereid de hierboven sub (i) bedoelde kantoorruimte en bijbehorende parkeerplaatsen aan huurder te verhuren;**
- (iii) De afspraken die partijen met elkaar hebben gemaakt in het kader van de in deze considerans bedoelde verhuur zijn vastgelegd in de onderhavige huurovereenkomst.**

# ECLIPSE LIFE

ZIJN OVEREENGEKOMEN

## Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, zijnde circa 25m<sup>2</sup> turn-key en volledig gemeubileerde kantoorruimte gelegen op de 2e verdieping van het kantoorgebouw Eclipse gelegen aan het Rivium Quadrant 75 te Capelle aan den IJssel in combinatie met 1 parkeerplaats. Het gehuurde betreft de unit XXXX, hierna 'het gehuurde' genoemd, kadastraal bekend: Gemeente Capelle aan den IJssel, sectie E, nummer 1793, gedeeltelijk.

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 kantoorruimte ten behoeve van bureauwerkzaamheden respectievelijk parkeerplaatsen ten behoeve van het parkeren van personenauto's, motoren en fietsen.

**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** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt niet hoger dan 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.

**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.**

## Duur, verlenging en opzegging

**3.1** Deze overeenkomst gaat in op 1 juli 2026 (hierna "ingangsdatum") en is aangegaan voor een periode van 24 maanden en loopt tot en met 30 juni 2028.

**3.2** Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **huurder of verhuurder** in overeenstemming met artikel 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van **24 (vier-en-twintig) maanden**, derhalve tot en met **30 april 2030**. De overeenkomst wordt voorts voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **24 (vier-en-twintig) maanden**.

# ECLIPSE LIFE

**3.3** Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder. Wederzijdse opzegging is op elk moment mogelijk voor beiden met inachtneming van een termijn van **3 (drie) kalendermaanden**.

**3.4** Opzegging dient te geschieden middels een e-mail gericht aan huurder / verhuurder.

## **Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis

1 X Business-unit all-in	(€1.250,-/maandx12)	€ 15.000,00
1 X Parkeerplaats per jaar		€ 1.000,00
		<b>€ 16.000,00</b>

zegge: **zestienduizend euro**.

**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 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 **januari** tot en met **december**.

**4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per **1 juli** voor het eerst met ingang van **1 juli 2027** aangepast overeenkomstig **de consumenten-prijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100)**.

# ECLIPSE LIFE

**4.6** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de volgende componenten:  
Per betaalperiode van **1** kwartaal bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€	<b>4.000,00</b>
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€	<b>840,00</b>
Totaal	€	<b>4.840,00</b>

zegge: **vierduizend-achthonderdenveertig euro.**

**4.7** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 juli 2026** tot en met **30 september 2026** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 4.840,00**. Dit bedrag is **inclusief** omzetbelasting.

**4.8** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in **4.6** 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.

**4.9** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst exclusief omzetbelasting.

## **Kosten van levering van zaken en diensten**

**5.** Door of vanwege verhuurder wordt de leveringen van de volgende zaken en diensten verzorgd:

Volgens het Eclipse Life business concept:

- minimaal wekelijkse schoonmaak van de Eclipse Life ruimten en bureaus;
- toegang per auto middels de kentekenlezer tot het terrein, toegang met individuele bedrijfstag tot het gebouw en tot de etage en individuele business unit(s);
- een volledig ingerichte en gemeubileerde business-unit voorzien van (zit-sta-) bureaus en accessoires / meubels;
- vrij toegang tot het Eclipse Life WIFI netwerk. Een eigen glasvezellijn aanleggen behoort tot de mogelijkheden en is voor kosten huurder;
- toegang en gebruikmaken van de beschikbare vergaderruimten zonder meerprijs.

De **servicekosten inclusief gebruik van gas en electra**, welke verhuurder verzorgd voor het Eclipse gebouw zijn in de Eclipse Life huur inbegrepen. Er volgt **geen jaarlijkse verrekening**.

## **Zekerheden**

**6.1** Huurder zal geen bankgarantie stellen.

# ECLIPSE LIFE

## Beheerder

**7.1** Propertyview is administratief beheerder van Eclipse Life en bereikbaar via [administratie@propertyview.nl](mailto:administratie@propertyview.nl). Eclipse Life B.V. is operator / beheerder en aanspreekpunt voor technische / algemene zaken.

**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 per adres [office@treerealestate.nl](mailto:office@treerealestate.nl) worden gezonden.

## Asbest/Milieu

**8.1 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.

**8.2 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

**9** 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. Bijzondere bepalingen

### 10.1. Wijze van oplevering

De kantoorunits worden turn-key opgeleverd in de huidige staat en is onder andere voorzien van:

- representatieve gemeenschappelijke entree op begane grond;
- dames- en herentoiletgroepen per etage;
- liften;
- systeemplafond v.v. inbouw verlichtingsarmaturen;
- klimaat beheersysteem d.m.v. topkoeling;
- kabelgoten ten behoeve van elektra, data en telefoon;
- kantel ramen v.v. isolatieglas;
- volledig gemeubileerd (zie proces verbaal van oplevering);
- gratis WIFI netwerk (200MB up- and download snelheid) en mogelijkheid tot maken eigen aansluiting/bekabeling direct op glasvezel;

# ECLIPSE LIFE

- aanwezige vloerbedekking en scheidingswanden;
- gemeenschappelijke moderne pantry met vaatwasser, koelkast en Quooker.

## 10.2 Proces-verbaal van oplevering

De staat van oplevering zal bij ingebruikname worden vastgelegd in een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, welke een integraal onderdeel uit zal maken van de huurovereenkomst.

## 10.3 Voorzieningen businesscenter Eclipse

Huurder kan kosteloos gebruik maken van de navolgende gemeenschappelijke voorzieningen:

- begane grond met lounge, informele vergadermogelijkheden en bemande receptiediensten;
- buitenterras voorzien van meubilair;
- koffiebar;
- broodjes service.

Verhuurder behoudt zich het recht voor om het pakket aan voorzieningen naar eigen inzicht te wijzigen. Huurder kan hier geen rechten aan ontleen.

## 10.4 Toegangscontrole

Gebouw Eclipse is voor huurders uitsluitend op werkdagen tussen 07.00-22.00u toegankelijk via een tag voor het parkeerterrein en de voordeur. De toegang tot de tweede etage alsmede toegang tot de gehuurde businessunits zal tevens via een tag geschieden.

## 10.5 Parkeren en laadmogelijkheden

Op het bij het gehuurde en middels slagboom afgesloten parkeerterrein kan men vrij parkeren. Er is geen sprake van vaste plaatsen met naambordjes. Het parkeerterrein is voorzien van een aantal laadpalen voor algemeen gebruik.

## 10.6 Rookverbod

Het is niet toegestaan om in het gebouw of direct voor de entree van het gebouw te roken.

## 10.7 Goed huisvaderschap / huishoudelijk reglement

Huurder is verplicht om als goed huisvader zorg te dragen voor het object en de eigendommen en de daarin aangebrachte voorzieningen van verhuurder (o.a. inventaris in de gehuurde en algemene ruimten of elders in het gebouw). Huurder zal geen schade aanbrengen hieraan en zal deze niet zonder toestemming van eigenaar of beheerder verplaatsen of toe-eigenen.

Voorts is huurder gehouden aan het 'huishoudelijk reglement' Eclipse.

# ECLIPSE LIFE

## **10.8 Oplevering aanvang en einde huur**

De gehuurde kantoren zullen alleen als zodanig gebruikt worden en aan het einde van de huurovereenkomst weer opgeleverd worden in de staat waarin ze bij aanvang huur betrokken worden.

## **10.9 Naamsaanduiding**

Huurder mag op haar unit / de glaspartij naamsaanduiding aanbrengen in overleg met Verhuurder.

## **10.10 Surseance van betaling / faillissement**

Verhuurder heeft in geval van surseance van betaling of faillissement van huurder het recht de huurovereenkomst, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist, met onmiddellijke ingang te ontbinden of op te zeggen en de toegang/tag af te sluiten.

In geval van ontbinding of opzegging door verhuurder op grond van dit artikel zijn alle resterende huurtermijnen direct opeisbaar: op het moment van de ontbinding eindigt de huurperiode.

De schadevergoeding die huurder aan verhuurder op enig moment verschuldigd wordt, is terstond opeisbaar en bedraagt in geval van ontbinding of opzegging door verhuurder als in dit artikel bedoeld in ieder geval een som ter grootte van alle resterende huurtermijnen die bij normale uitvoering van de overeenkomst zouden zijn verschenen.

Huurder dient gebreken die hij aan het gehuurde ontdekt onverwijld schriftelijk aan verhuurder mede te delen, bij gebreke waarvan huurder verplicht is alle schade te vergoeden die vanwege het gebrek aan het gehuurde wordt veroorzaakt. Onder die schade zijn tevens de kosten van herstel van de gebreken begrepen.

## **10.11 Interne verplaatsing**

Verhuurder behoudt zich het recht voor om hetzelfde metrage inclusief stoffering en voorzien van hoogwaardige scheidingswanden aan huurder aan te bieden op de 1e verdieping of 4e verdieping tegen de alsdan geldende voorwaarden.

# ECLIPSE LIFE

## 10.12 Overname

Zusteronderneming Eclipse Life B.V. mag het contract van Verhuurder overnemen met notificatie van minimaal één kalendermaand en zal dezelfde dienstverlening garanderen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud**

Rotterdam, .../3/2026

Huurder:  
**VOORBEELD B.V.**  
namens deze,

.....  
**de heer / mevrouw**

Capelle aan den IJssel, .../3/2026

Verhuurder:  
**TREE Eclipse B.V.**  
namens deze,

.....

### **Bijlagen:**

- plattegrond/tekening van het gehuurde
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- energielabel
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel verhuurder
- kopie paspoort (rechtsgeldig vertegenwoordiger verhuurder)
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel huurder
- kopie paspoort (rechtsgeldig vertegenwoordiger huurder)