

Algemene Voorwaarden Eneco 2012 voor verhuur KoudeOpwekkingsInstallatie (KOI) aan zakelijke afnemers



Deze 'Algemene Voorwaarden Eneco 2012 voor verhuur KoudeOpwekkingsInstallatie (KOI) aan zakelijke afnemers' zijn te vinden op de internetsite van Eneco (zie www.eneco.nl/zakelijk) en zijn op aanvraag kosteloos verkrijgbaar bij Eneco.

Inhoudsopgave

- Artikel 1 Begripsomschrijvingen
- Artikel 2 Toepasselijkheid van de algemene voorwaarden
- Artikel 3 Duur en beëindiging Overeenkomst
- Artikel 4 Plaatsing, verplaatsing en verwijdering
- Artikel 5 Rechten met betrekking tot het Gebouw en Perceel
- Artikel 6 Verplichtingen Verhuurder
- Artikel 7 Verplichtingen Huurder
- Artikel 8 Kettingbeding en zakelijk recht
- Artikel 9 Huurprijs en betaling
- Artikel 10 Aansprakelijkheid en gevolgen van niet-nakoming door Huurder
- Artikel 11 Aansprakelijkheid en gevolgen van niet-nakoming door Verhuurder
- Artikel 12 Overmacht
- Artikel 13 Slotbepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- Aansluiting** de technische koppeling daar waar het Afgiftesysteem van Huurder wordt verbonden met de KOI;
- Aansluitvoorwaarden** de bij deze algemene voorwaarden behorende besluiten van Verhuurder, genaamd 'Aansluitvoorwaarden voor verhuur KOI' waarin de technische aansluitvoorwaarden van Verhuurder voor de EOI zijn gesteld;
- Afgiftesysteem** de in het Gebouw aanwezige klimaatinstallatie met verwarming- en koellichamen, vloerverwarming, appendages, groepenverdelers, de meet- en regelininstallatie en andere voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de goede werking;
- KOI** de KoudeOpwekkingsInstallatie, ondermeer bestaande uit een complete packed koudwater machine bestaande uit een luchtgekoelde condensor en verdamper te koppelen aan een gekoeld waternet in het gebouw, ter voorziening van de koeling van het gebouw, en overig toebehoren;
- Gebouw** de op het Perceel aanwezige onroerende (of roerende) zaak of een gedeelte daarvan ten behoeve waarvan Verhuurder de KOI zal leveren;
- Huurder** de onderneming die een KOI huurt bij Verhuurder en eigenaar is van het Gebouw;
- Opleveringsdatum** de datum van oplevering van de KOI, welke zal worden vastgesteld en vrijgegeven middels een inbedrijfstellingsdocument;
- Overeenkomst** de afspraken tussen Verhuurder en Huurder betreffende de verhuur van de KOI zoals vastgelegd in de huurovereenkomst;
- Perceel** de onroerende zaak of een gedeelte daarvan waarop het Gebouw is gelegen en waartoe de Huurder als eigenaar of erfpachter c.q. opstaller gerechtigd is;
- Startdatum** de verwachte opleveringsdatum van de KOI;
- Verhuurder** Eneco Warmtenetten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, dan wel een aan haar gelieerde onderneming, die deze algemene voorwaarden uitdrukkelijk van toepassing verklaart of heeft verklaard.

Artikel 2 Toepasselijkheid van de algemene voorwaarden

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle huur-overeenkomsten, aanvragen en aanbiedingen betrekking hebbende op de KOI.
2. De (algemene) voorwaarden en bepalingen van Huurder worden door Verhuurder uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Artikel 3 Duur en beëindiging Overeenkomst

1. De Overeenkomst komt tot stand op het moment dat de Overeenkomst is ondertekend door zowel Huurder als Verhuurder. De looptijd van de Overeenkomst gaat in op de

Opleveringsdatum. De Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat aan Verhuurder de voor de KOI benodigde vergunningen worden verleend.

2. Tussentijds opzeggen is, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, mogelijk tegen betaling van een afkoopsom voor de KOI. Huurder dient hiertoe bij Verhuurder schriftelijk een verzoek tot afkoop van de Overeenkomst in te dienen. Bij opzegging bedraagt de afkoopsom:

$$P = H + 0,5H * J.$$

Waarbij:

P = Afkoopsom

H = Totale huurprijs van betreffende jaar

J = Aantal resterende jaren van exploitatie

3. Na einde looptijd van de Overeenkomst wordt het eigendom van de KOI om niet overgedragen aan Huurder. Bij tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst wordt het eigendom na betaling van de verschuldigde afkoopsom zoals bepaald in artikel 3 lid 2 overgedragen aan Huurder. De overdracht van de vergunningen voor de KOI wordt, voor rekening van Huurder, door Verhuurder verzorgd.
4. Huurder is niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst over te dragen aan een derde zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
5. Verhuurder is te allen tijde gerechtigd de rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst aan een derde over te dragen. Huurder verbindt zich reeds thans bij voorbaat hieraan zijn medewerking en/of toestemming te verlenen.

Artikel 4 Plaatsing, verplaatsing en verwijdering

1. Aanleg c.q. plaatsing, verplaatsing en verwijdering van de KOI vindt plaats door Verhuurder.
2. De wijze van uitvoering wordt door de Verhuurder bepaald.
3. Ingeval van het einde van de Overeenkomst, anders dan bij einde looptijd of afkoop, zal Huurder de KOI, op eerste verzoek van Verhuurder, in goede staat ter beschikking van Verhuurder stellen en Verhuurder toegang tot de KOI verlenen. Verhuurder is niet gehouden om muren, plafonds, leidingen en dergelijke in de oorspronkelijke staat terug te brengen.
4. Indien Verhuurder door aan Huurder toerekenbare oorzaken niet tot verwijdering kan overgaan, blijven de verplichtingen van Huurder uit de Overeenkomst doorlopen totdat verwijdering heeft plaatsgevonden.
5. Ingeval van (ver)plaatsing in en verwijdering uit een Perceel, waarvan Huurder geen eigenaar is, zal Huurder voor eventueel benodigde toestemming van de eigenaar zorg dragen. De Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken van de eigenaar in verband met de (ver)plaatsing of verwijdering, waaronder wegens verrichtingen van Verhuurder terzake.
6. Verplaatsing en verwijdering van de KOI vindt plaats op kosten van Huurder.

Artikel 5 Rechten met betrekking tot het Gebouw en Perceel

1. Huurder stelt de technische ruimte van het Gebouw en het Perceel ten behoeve van de KOI om niet ter beschikking aan Verhuurder en Huurder zal dit blijvend gedogen.
2. Huurder draagt er zorg voor dat de KOI goed bereikbaar blijft. Indien de KOI of een gedeelte daarvan niet goed bereikbaar is geworden maant Verhuurder de Huurder aan om binnen een redelijke door Verhuurder te stellen termijn de bereikbaarheid te herstellen. Indien Huurder verzuimt om binnen de gestelde termijn gehoor te geven aan voornoemde aanmaning, heeft Verhuurder het recht de belemmeringen weg te nemen en de redelijke kosten daarvan bij Huurder in rekening te brengen.

Artikel 6 Verplichtingen Verhuurder

1. Verhuurder zal zich inspannen om de KOI op de Startdatum bedrijfsklaar op te leveren. Indien de Startdatum door aan Huurder toerekenbare omstandigheden niet wordt gehaald, waardoor Verhuurder extra kosten moet maken, is Verhuurder gerechtigd deze kosten op Huurder te verhalen.

2. Verhuurder is verantwoordelijk voor het naar behoren functioneren van de KOI en zal hiertoe al het redelijkerwijs mogelijke doen, zoals:
 - a. het uitvoeren van alle noodzakelijke periodieke inspecties en controles aan de KOI;
 - b. het periodiek uitvoeren van noodzakelijk preventief onderhoud aan de KOI;
 - c. het registreren en analyseren van storingen en storingsopvolging zo spoedig mogelijk aanvangen;
 - d. het verhelpen van storingen op locatie indien noodzakelijk.
3. Verhuurder beschikt over een 24-uurs storingsdesk en maakt uiterlijk binnen 4 uur nadat een storingsmelding is ontvangen, dan wel anderszins aan haar is gemeld, een begin met de werkzaamheden die de storing moeten oplossen.
4. Onderhoud aan de KOI en het verhelpen van storingen geschieden door en op kosten van Verhuurder met inachtneming van artikel 11. Verhuurder is bevoegd de KOI gedurende een zo kort mogelijke tijd – indien mogelijk na voorafgaande waarschuwing - buiten gebruik te stellen bij het uitvoeren van noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden.
5. Indien Huurder niet aan zijn financiële verplichtingen heeft voldaan, is Verhuurder niet gehouden onderhoud te plegen en/of storingen op te heffen, totdat Huurder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan.
6. De kosten, met inbegrip van voorrijkosten, van onderhoud en storingen, alsmede schade aan de KOI, komen voor rekening van Huurder, telkens als:
 - a. Huurder heeft gehandeld in strijd met artikel 7.
 - b. Huurder niet alle maatregelen heeft genomen om onderhoud en/of het opheffen van storingen mogelijk te maken.
 - c. een storing of gebrek het gevolg is van:
 1. een oorzaak gelegen in het Afgiftesysteem van Huurder (waaronder onvoldoende waterdruk, onvoldoende ontluichten etc.);
 2. een aan Huurder toerekenbaar handelen of nalaten.
 - d. storingen zijn ontstaan nadat door anderen dan Verhuurder aan de EOI wijzigingen, uitbreidingen of reparaties zijn uitgevoerd of storingen zijn verholpen.
7. Wijziging of uitbreiding van de KOI op verzoek van Huurder, vindt plaats door Verhuurder, op kosten van Huurder.

Artikel 7 Verplichtingen Huurder

1. Huurder is gehouden, voor zover zulks redelijkerwijs noodzakelijk is, zijn medewerking te verlenen aan het uitvoeren van de Overeenkomst. Hij is onder andere verplicht aan Verhuurder de noodzakelijke gegevens te verstrekken en Verhuurder zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van alle gegevens, voorvallen en gewijzigde omstandigheden die voor de goede uitvoering van de Overeenkomst van belang zijn, waaronder:
 - a. door hem waargenomen of vermoede schade, gebreken of onregelmatigheden aan de KOI;
 - b. adres- c.q. naamswijzigingen, voor zover van toepassing e-mail adreswijzigingen daaronder begrepen;
 - c. wijzigingen van bankrekeningnummer en factuuradres.
2. Huurder dient aan Verhuurder, toegang te verlenen tot het Gebouw en/of Perceel. Verhuurder kan verlangen dat voor rekening van Huurder uit het oogpunt van veiligheid de nodige voorzieningen worden getroffen.
3. Huurder is verplicht al het redelijkerwijs mogelijke te doen om schade aan de KOI te voorkomen en dient aanwijzingen van Verhuurder omtrent de bediening op te volgen.
5. Verhuurder is gerechtigd de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk door derden te laten uitvoeren zonder dat dit Huurder ontslaat van zijn (overige) verplichtingen uit de Overeenkomst.
6. Indien Huurder niet de gebruiker van het Gebouw en/of de eigenaar van het Perceel is, staat Huurder er voor in, dat de gebruiker van het Gebouw en/of de eigenaar van het Perceel akkoord gaat met het verrichten van alle handelingen die door Verhuurder voor de KOI noodzakelijk worden geacht.

Artikel 8 Kettingbeding en zakelijk recht

1. Verhuurder is gerechtigd een zakelijk recht te vestigen op de KOI. Op eerste verzoek van Verhuurder zal Huurder meewerken aan het, op kosten van Verhuurder, vestigen van rechten ter veiligstelling van het eigendomsrecht van Verhuurder.
2. Huurder mag de KOI niet vervreemden of bezwaren en dient in geval van faillissement, beslaglegging of geheel of gedeeltelijke overdracht van het Gebouw c.q. Perceel aan (een) derde(n) e.d. het eigendomsrecht van Verhuurder aan betrokken derden mede te delen.

3. Bij gehele of gedeeltelijke overdracht door Huurder van het Gebouw aan (een) derde(n) is Huurder – indien en voor zover Huurder geen afkoopsom als genoemd in artikel 3 lid 2 heeft betaald – verplicht de met Verhuurder gesloten Overeenkomst door middel van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek aan die derden over te dragen. In de akte van overdracht voor het Gebouw zal Huurder of de opvolgende partij bovenstaande verplichting, alsmede de onderhavige bepaling, aan (een) derde(n) middels een kettingbeding opleggen en aannemen ten behoeve van Verhuurder, op straffe van een eenmalige boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) en een boete van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag dat de niet nakoming voortduurt, bij niet nakoming van die verplichting te betalen door de overdragende partij en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van Verhuurder en te betalen binnen veertien kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Verhuurder, na daartoe uitdrukkelijk in gebreke te zijn gesteld. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat Huurder of opvolgende overdragende partij tenminste dertig kalenderdagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen die tijd is voldaan aan voormelde bepaling. Dit alles onverminderd de bevoegdheid van Verhuurder tot het vorderen van schadevergoeding voor zover deze voormelde boete te boven gaat.

Artikel 9 Huurprijs en betaling

1. De huurprijs wordt vermeld in de Overeenkomst en wordt jaarlijks op 1 januari voor inflatie gecorrigeerd door middel van een correctiefactor, op basis van de ontwikkeling van de loonkosten¹ en materiaalprijzen² volgens het CBS.

Voor de bepaling van de correctiefactor $VastW_{(n)}$ wordt onderstaande formule gebruikt:

$$VastW_{(n)} = 0,5 \times L_{(n-1)} / L_{(n-2)} + 0,5 \times M_{(n-1)} / M_{(n-2)}$$

waarin:

$VastW_{(n)}$ = correctiefactor voor het jaar n

$L_{(n-1)}$ = het loonindexcijfer is van het jaar $n-1$

$L_{(n-2)}$ = het loonindexcijfer is van het jaar $n-2$

$M_{(n-1)}$ = het materiaalindexcijfer is van het jaar $n-1$

$M_{(n-2)}$ = het materiaalindexcijfer is van het jaar $n-2$

1. Het rekenkundig gemiddelde van de CBS-indexcijfers van de maanden oktober t/m september voorafgaande aan het verbruiksjaar $y-1$ van de "CAO-lonen per uur inclusief bijzondere beloningen particuliere bedrijven (2000=100), SBI'93, groep 27-35".
2. Het rekenkundig gemiddelde van de CBS-indexcijfers van de maanden oktober t/m september voorafgaande aan het verbruiksjaar $y-1$ van de "Productenprijsindexcijfers van de afzet van de nijverheid, per bedrijfstak (2005 = 100): industrie, afzet binnenland, investeringsgoederen, SBI 2008, C, Industrie".
2. Wanneer voor een in dit artikel bedoeld indexcijfer door het CBS een andere index, basisperiode of grondslag wordt gekozen, dan worden de omschrijvingen van de symbolen als bedoeld in dit artikel dienovereenkomstig gelezen.
3. De huurprijs wordt voor het eerst verschuldigd per de Opleveringsdatum van de Overeenkomst, terwijl voor het laatst de huur verschuldigd is per de datum waarop de huurperiode van de KOI eindigt.
4. Alle bedragen die Huurder ingevolge deze algemene voorwaarden verschuldigd is, brengt Verhuurder hem door middel van een nota maandelijks in rekening.
5. De betaling dient te geschieden op een door Verhuurder aangegeven bankrekening en binnen de door Verhuurder gehanteerde termijn.
6. Huurder is zonder nadere ingebrekestelling in verzuim als binnen de in het vorige lid bedoelde termijn niet is betaald.
7. Ingeval Huurder in verzuim is, is hij een vergoeding voor de redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte verschuldigd alsmede de wettelijke rente voor iedere kalenderdag dat betaling te laat wordt verricht, onverminderd het bepaalde in artikel 10.
8. Verhuurder kan van Huurder zekerheden verlangen in verband met de bedragen die Huurder op grond van deze algemene voorwaarden verschuldigd is, zoals een bankgarantie of waarborgsom.

Artikel 10 Aansprakelijkheid en gevolgen van niet-nakoming door Huurder

1. Verhuurder is bevoegd na voorafgaande schriftelijke waarschuwing, tenzij dat om redenen van veiligheid niet van Verhuurder verlangd kan worden, de KOI uit bedrijf te nemen, indien en zolang de Huurder zijn verplichtingen jegens Verhuurder niet nakomt. Een dergelijk geval kan zich onder andere voordoen indien:
 - a. Huurder overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 in verzuim is een vordering die Verhuurder op hem heeft te voldoen;
 - b. Huurder een geldende betalingsregeling niet nakomt. Verhuurder zal overigens slechts gebruikmaken van zijn bevoegdheid tot het uit bedrijf nemen van de KOI, indien en voor zover de niet-nakoming van zijn verplichtingen door Huurder dat rechtvaardigt.
2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde buiten bedrijfstelling wordt pas ongedaan gemaakt nadat de reden daarvoor is weggenomen en de kosten van onderbreking en hervatting, alsmede van eventueel door Verhuurder in verband hiermee geleden schade, geheel zijn voldaan. Aan de inbedrijfstelling van de KOI kan Verhuurder nadere voorwaarden verbinden.
3. Indien Huurder niet (tijdig) voldoet aan enige verplichting, alsmede bij faillissement en (voorlopige) surseance van betaling of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling op Huurder, is Verhuurder bevoegd, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, geheel of gedeeltelijk, de uitvoering van de Overeenkomst op te schorten en/of deze te ontbinden, onverminderd het recht op vergoeding van de schade, die het gevolg is van de niet-nakoming, de opschorting of ontbinding, terwijl tevens elke vordering die Verhuurder ten laste van Huurder heeft, dadelijk opeisbaar is.
4. Het gebruik door Verhuurder van zijn bevoegdheden als bedoeld in dit artikel en het vorige artikel kan niet leiden tot aansprakelijkheid van Verhuurder voor eventueel daaruit ontstane schade.
5. Huurder is aansprakelijk voor alle schade, met inbegrip van maar niet beperkt tot brandschade, aan de KOI, daaronder begrepen geheel of gedeeltelijke tenietgaan ervan.

Artikel 11 Aansprakelijkheid en gevolgen van niet-nakoming door Verhuurder

1. Verhuurder zal bij de uitvoering van het bepaalde in of krachtens deze algemene voorwaarden die zorg betrachten, die van een zorgvuldig handelend bedrijf mag worden verwacht. In het bijzonder zal Verhuurder zoveel mogelijk trachten te voorkomen dat Huurder bij de uitvoering van werkzaamheden hinder of schade ondervindt.
2. Indien Huurder door een aan Verhuurder toe te rekenen tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst schade lijdt, is Verhuurder met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden aansprakelijk voor de schade die hiervan een direct en rechtstreeks gevolg is.
3. Behoudens ingeval de schade ontstaat als gevolg van opzet of grove schuld van Verhuurder zijn in alle gevallen van vergoeding uitgesloten schade aan zaken die door Huurder worden gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of een beroep, schade als gevolg van bedrijfsstilstand, als gevolg van het niet kunnen uitoefenen van een beroep of als gevolg van winstderving.
4. Eventuele aansprakelijkheid van Verhuurder is per kalenderjaar gemaximeerd tot de jaarlijks verschuldigde vergoeding van Huurder.
5. Indien de KOI door een aan Verhuurder toe te rekenen tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst langer dan twee werkdagen buiten bedrijf is en leidt tot aantoonbaar ongemak voor Huurder, brengt Verhuurder geen huur in rekening over de periode dat Huurder aantoonbaar ongemak heeft geleden.
6. De aansprakelijkheidsregeling in de vorige leden van dit artikel geldt mede ten aanzien van derden die Verhuurder ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst inschakelt, alsmede ten aanzien van personen voor wie Verhuurder of een dergelijke derde aansprakelijk is.

Artikel 12 Overmacht

1. In geval van overmacht kan Verhuurder de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst opschorten voor de duur van maximaal 3 maanden. Indien Verhuurder na afloop van deze 3 maanden in verband met overmacht niet in staat is om zijn verplichtingen jegens Huurder na te komen, is Huurder bevoegd de Overeenkomst te ontbinden of op te zeggen, zonder tot schadevergoeding gehouden te zijn.

2. Als overmacht van Verhuurder worden beschouwd alle omstandigheden, die een normale uitvoering van de overeenkomst verhinderen, zoals oorlogsomstandigheden, brand en andere vernietigingen, bedrijfsstoornissen in iedere vorm, stakingen, overheidsmaatregelen, transportbelemmeringen, het door derden van wie Verhuurder voor de uitvoering van de overeenkomst afhankelijk is, niet (tijdig) nakomen van hun verplichtingen jegens Verhuurder, e.d.
3. Verhuurder kan zich ook op overmacht beroepen, indien de overmacht intreedt nadat Verhuurder haar verplichtingen had moeten nakomen.
4. Indien Verhuurder bij het intreden van haar overmacht al gedeeltelijk aan haar verplichtingen heeft voldaan of slechts gedeeltelijk aan haar verplichtingen kan voldoen, is zij gerechtigd het reeds gepresteerde c.q. te presteren gedeelte in rekening te brengen.

Artikel 13 Slotbepalingen

1. Deze algemene voorwaarden treden in werking op 1 september 2012.
2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen kunnen deze algemene voorwaarden en de Aansluitvoorwaarden door Verhuurder worden gewijzigd. Wijzigingen worden tenminste tien kalenderdagen vóór inwerkingtreding bekend gemaakt. Wijzigingen treden in werking op de in de bekendmaking vermelde datum.
3. Bekendmaking van een wijziging vindt plaats door middel van een persoonlijke of algemene kennisgeving op de website van Verhuurder.
4. Wijzigingen gelden ook ten aanzien van reeds bestaande overeenkomsten, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
5. Indien uit de invoering van wettelijke regelingen en/of richtlijnen en/of bepalingen voortvloeit dat er wijzigingen in de Overeenkomst dienen te worden aangebracht, zullen partijen de noodzakelijke aanpassingen schriftelijk vastleggen en ondertekenen. De aanpassingen vormen een addendum bij de Overeenkomst, en zullen daar een onlosmakelijk deel van uitmaken.
6. Indien een of meer bepalingen van deze algemene voorwaarden en/of de Overeenkomst nietig zijn c.q. worden vernietigd, blijven de overige bepalingen zoveel mogelijk van kracht en zullen de eerstbedoelde bepalingen door Verhuurder worden vervangen door nieuwe, waarvan de strekking zoveel mogelijk overeenkomt met de oorspronkelijke bepalingen.
7. Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze algemene voorwaarden en/of de Overeenkomst zullen zijn onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter te Rotterdam.
8. Op deze algemene voorwaarden alsmede de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.