

Bijlage 1 Huurvoorwaarden

Gehuurde	Kantoor/bedrijfsruimte, gelegen aan de Vliegend Hertlaan 4-8, kadastraal bekend Gemeente Utrecht sectie R nummer 771, ter grootte van ca. 7.000 m ² ;
Overeenkomst	Model gemeente Utrecht, gebaseerd op ROZ ex BW 7:230a, waarop de Algemene Bepalingen van toepassing zijn, aangevuld met bijzondere voorwaarden.
Algemene Bepalingen	"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 5-3-2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025.
Bestemming	Kantoor -Bedrijfsruimte
Ingangsdatum	Vooralsnog 1 mei 2026
Huurtermijn en opzegtermijn	Deze overeenkomst gaat in op de Ingangsdatum en wordt aangegaan voor bepaalde tijd en eindigt van rechtswege zonder dat opzegging daartoe is vereist op 31-12-2028. Alleen op initiatief van de verhuurder kan de huurovereenkomst worden verlengd voor een nader door verhuurder te bepalen periode. Indien hiervan sprake is zal verhuurde de huurder hier uiterlijk op 31-12-2027 over berichten. Een eventuele verlenging dient te worden vastgelegd in een door beide partijen ondertekend addendum alvorens hieraan rechten kunnen worden ontleend.
Betaaltermijn	Per maand vooraf
Huurprijs	De aanvangshuurprijs van het kantoorgebouw bedraagt 78.- euro per m ² /jaar, de bedrijfshal 73.- euro per m ² VVO (prijspeil 2025, excl. BTW), zie artikel 1.5. Indexering: de huurprijs en servicekosten worden jaarlijks, voor het eerst op 1 mei 2027 verhoogd op basis van het CPI-prijnsindexcijfer zoals wordt gepubliceerd door het CBS.
BTW	1. Over de huurprijs wordt omzetbelasting in rekening gebracht. Indien door huurder niet geopteerd kan worden voor een BTW belaste huurprijs, lijdt verhuurder btw-schade. Zie aanvullend artikel 1.5. 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 artikel 21.1 van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en worden deze vergoedingen bij voorbaat vastgesteld op nader te bepalen % van de alsdan actuele huurprijs.
Huurverhoging	Conform Algemene Bepalingen. Over Indexatie zie 'Huurprijs'
Servicekosten	De servicekosten worden afgerekend op basis van nacalculatie en een voorschot van € 40 per m ² vvo / jaar. In de servicekosten is inbegrepen: warmte, elektra en water, liftonderhoud.
Bankgarantie/waarborgsom	Ter grootte van 3 maanden huur en servicekosten

Opleverniveau	Het pand wordt opgeleverd in de staat waarbij het zich thans bevindt. Dit wordt vastgelegd in een procesverbaal van oplevering.
Bijzondere bepalingen	<ul style="list-style-type: none"> • Verzekering tegen brand- en vliegtuigschade geschiedt door en voor rekening van verhuurder. • Herstel van door derden veroorzaakte schade aan het gehuurde ten gevolge van inbraak, vandalisme en/of brandstichting is voor rekening van huurder • Huurder dient zelf voor een eigen inboedelverzekering te zorgen. • In het gebouw is asbest aanwezig, asbest en milieu artikel uit Model 230a. • Onderhuur: Alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verhuurder. Verhuurder verleent medewerking aan onderhuur, waarbij verhuurder mede bepaalt welke onderhuurders in het pand komen (eerst overleg met gemeente, gemeente mag instemming in redelijkheid niet onthouden) • Het kantoorgebouw en de bedrijfshal worden verhuurd met werkende lift(en). • Huurder is bekend met de huidige overlast van dak- en thuislozen in het gebied. Verhuurder is niet aansprakelijk voor overlast van dak- en thuislozen. • Het is huurder bekend dat verhuurder het gehuurde na einde van het huurcontract (na 31-12-2028) nodig heeft voor herontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 6. En dat met het voorgaande niet verenigbaar is dat huurder na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode een beroep doet op ontruimingsbescherming ex artikel 7:230a BW.
Bijzondere bepaling Duurzaamheid	Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid. In verband met de beoogde herontwikkeling van het gehuurde komen partijen overeen om hier in beginsel ten aanzien van het gehuurde geen actie in te ondernemen. Het bepaalde in dit artikel ontslaat Huurder niet van zijn eigen verplichtingen en/of andere toekomstige verplichtingen om op grond van wet- en regelgeving duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren. Verhuurder zal haar inspanningen beperken tot verplichte EML maatregelen (Erkende Maatregelen Lijst).