

---

## HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

---

Gebaseerd op het model zoals door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld.

Ondergetekenden:

**Bedrijvencentrum Het Begin**

wonende te:

**Utrecht**

, hierna te noemen verhuurder,

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **13035118**

omzetbelastingnummer **NL17220185**

rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

**Mevrouw J. Boersma**

en

**Beheermaatschappij van Dongelen**

gevestigd te / wonende te:

**Hoogstraat 26a, 6065 bc MONTFORT**

, hierna te noemen huurder,

ingeschreven in het handelsregister onder nummer

rechtsgeldig vertegenwoordigd door

**De heer G. H. Kurvers**

ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming en gebruik

- 1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen **Maliebaan 32R, 3581 CD Utrecht, kadastraal bekend als gemeente Utrecht, Sectie BE32** en welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen gearafaerde tekening en een door partijen gearafaerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen gearafaerde foto's. Het betreft de daarop aangegeven ruimtenummers:

Ruimte	Maximale vloerbelasting
<b>KAN002</b>	<b>400kg/m2</b>

- 1.2** Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als **te gebruiken als kantoor..**

- 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 vloer(en) van het gehuurde is weergegeven in 1.1 onder maximale vloerbelasting.

### Voorwaarden

- 2.1** Van deze overeenkomst 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 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 03-54, 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 in 2.1. bedoelde bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### Duur, verlenging en opzegging

- 3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor **de duur van 3.1 jaar**, ingaande op **01-05-2013 en lopende tot en met 31-05-2016**.
- 3.2** Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **drie jaar**. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **drie jaar**.
- 3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met in achtneming van een termijn van tenminste **6 maanden**.
- 3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

### Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **€ 9.476,04** zegge: **negenduizendvierhonderdzesenzeventig Euro en 4/100**.
- 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 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
- 4.3** Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de 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 mei** voor het eerst met ingang van **01-05-2014** aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig art. 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
  - de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
  - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
  - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- 4.7.2** 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 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op **25 %** van de actuele huurprijs.
- 4.8** Per betaalperiode van **een kalendermaand** bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

<b>De huurprijs</b>	<b>789,67</b>
<b>Service kosten tarief</b>	<b>434,92</b>

Totaal per **kalendermaand** € **1.224,59**

Zegge: **eenduizenttweehonderdvierentwintig Euro en 59/100**

Deze bedragen zijn **exclusief** omzetbelasting.

- 4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **01-05-2013** tot en met **31-05-2013** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **1.224,59** exclusief omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag inclusief de daarover in rekening gebrachte omzetbelasting voldoen voor of op **01-05-2013**.
- 4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd 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.

#### **Leveringen en diensten**

**5** Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen

- 

#### **Bankgarantie**

**6** De waarborgsom bedraagt € **8.890,50**  
Zegge: **achtduizendachthonderdnegentig Euro en 50/100**  
De waarborgsom dient voor de sleuteloverdracht voldaan te zijn.

#### **Beheerder**

**7** Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op **Bedrijvencentrum Het Begin**.

#### **Bijzondere bepalingen**

**9.2** De ruimten moeten schoon opgeleverd worden na afloop van het contract.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud.

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

**Mevrouw J. Boersma**  
**Bedrijvencentrum Het Begin**  
(Verhuurder)

**De heer G. H. Kurvers**  
**Beheermaatschappij van Dongelen**  
(Huurder)

Bijlagen

- de algemene bepalingen
- tekening van het gehuurde (het betreft de ruimte(n)nummer(s) genoemd onder 1.1)
- proces-verbaal van oplevering

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 2.1.

**Handtekening huurder(s):**