
HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Zaaknummer: XXXXXX

ONDERGETEKENDEN:

- A. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Leeuwarden, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door drs. E.D. Mintjes, Teamleider Gebiedsontwikkeling van de gemeente Leeuwarden, ingevolge het laatstelijk vastgestelde Mandaatstatuut bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst,
de gemeente Leeuwarden hierna te noemen '*verhuurder*',

EN

- B, hierna te noemen '*huurder*',

Overwegende dat:

- Verhuurder door middel van een uitvraag een Huurder zocht voor de kiosk aan de Willemskade 60 B in Leeuwarden;
- Huurder een plan heeft ingediend ter beoordeling van de Verhuurder;
- Verhuurder dit plan als beste heeft beoordeeld en Huurder per XXXXX voor 2 jaar het het huurrecht geeft;
- Verhuurder zal Huurder houden aan het ingediende plan zoals bijgevoegd als **bijlage 1**.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder **de kiosk op de Prins Hendrikbrug, groot plm. 16 m2**, hierna '*het gehuurde*' genoemd, gelegen aan **Willemskade 60 B te Leeuwarden**, kadastraal bekend **gemeente Leeuwarden, sectie B 2087 (deels)**,

welke ruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen geparafeerde foto's (bijlage 2).

- 1.2 Het gehuurde wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.
- 1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- 1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.
- 1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 250 kg/m².
- 1.6 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst niet een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.
- 1.7 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen 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 overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel '7:290 BW', gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 14 december 2022 en vastgesteld op 19 december 2022 en aldaar ingeschreven onder nummer 2022/35, 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 (bijlage 3).
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
- 2.3 Voor zover daarvan in deze overeenkomst of in de in 2.1 bedoelde Algemene Bepalingen niet is afgeweken, geldt voorts tussen partijen hetgeen is opgenomen in de uitvraag die de gemeente heeft gedaan voor de uitvraag voor het vinden van een gegadigde voor de huur van het gehuurde en de daartoe door de huurder gedane inschrijving. In geval van strijdigheid tussen de diverse documenten geldt als hoogste in rang deze huurovereenkomst. Daarna komen de Algemene Bepalingen, dan de uitvraag en ten slotte de inschrijving van huurder.

Artikel 3

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van **twee** jaar, ingaande op **XXXXXXXXXXXXXXXX**
- 3.2 Deze **huurovereenkomst eindigt** na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, van rechtswege.
- 3.3 Tussentijdse opzegging van deze huurovereenkomst is niet mogelijk.

Artikel 4

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **XXXX** excl. btw. (zegge: vijfduizend zeshonderd euro).
- 4.2 Partijen zijn **een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen**.
- 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 bijkomende levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 19 van de algemene bepalingen en over de promotiebijdrage zoals bepaald in artikel 6 van de huurovereenkomst in artikel 8 van de algemene bepalingen. 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 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks **per 1 januari** voor het eerst met ingang van **1 januari 2026** in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.
- 4.6.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;

- 4.6.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 22.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 20.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 21% van de actuele huurprijs.
- 4.7 Per betaalperiode van **één** kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst de huurprijs **XXXX**
 21% btw **XXX**
- Totaal **XXXX**
 (zegge: vijfhonderdvierenzestig euro en zevenenzestig eurocent)
- 4.8 De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van **XXXXXX** tot **XXXXXX**.
 Huurder zal per **XXXXX** het huurbedrag per maand **van XXX** voldoen vóór of op **XXXX**.
 Huurder ontvangt een factuur van Verhuurder op de eerste dag van elke maand.
- 4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Artikel 5

Leveringen en diensten

- 5.1 Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
Huurder draagt zelf zorg voor levering en betaling van gas, water en elektriciteit en eventuele overige additionele diensten/services: huurder dient zelf een contract met de energieleveranciers af te sluiten.

Artikel 6

Bankgarantie/waarborgsom

Huurder zal op XXXXX een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van **€XXXX** (drie keer de maand huur).

Artikel 7

Beheerder

- 7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de gemeente Leeuwarden, cluster Vastgoed.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging, met de beheerder te verstaan.

Artikel 8

Casco

- 8.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde: **keukenblok en toilet**.

Artikel 9

Bijzondere bepalingen

Er is geen CV verwarming aanwezig; het pand wordt verwarmd door elektrische vloerverwarming en het water wordt verwarmd door een close-in boiler. Het groot onderhoud hiervan is voor de verhuurder. Verder is het groot – en klein onderhoud van de hydraulische aandrijving van de openingskleppen voor rekening van de verhuurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud**,

plaats Leeuwarden, datum

plaats Leeuwarden, datum

.....

drs. E.D. Mintjes

Teamleider Gebiedsontwikkeling

.....

- Bijlage(n):
- plan ingediend door XXXXXXXXXX
 - proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering);
 - algemene bepalingen 19 december 2022;