

---

# HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE

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

---

2017-Z44253

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. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel Nederland onder nummer **XXXXXXXXXXXX** rechtsgeldig vertegenwoordigd door: **XXXXXXX** hierna te noemen '*huurder*',

Considerans:

- **Huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar**
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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 gearafeerde tekening en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen gearafeerde foto's .
- 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 verkooppunt van **XXXXXXXXXXXXX**.
  - 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/m<sup>2</sup>.
  - 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 ', gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, 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 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 1 februari 2025 tot en met 31 januari 2027**.
- 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 **€5.600,- excl. btw.** (zegge vijfduizend zeshonderd euro). (prijspeil 2024)
- 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. ~~De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met artikelen 19.1 tot en met 19.10 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.~~ **N.V.T.**
- 4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;

4.7.2 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 20.1 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.

4.8 Per betaalperiode van **één** kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst de

huurprijs	€466,67
21% btw	€98,-

Totaal **€654,67,-**

(zegge: zeshonderdvierenvijftig euro en zevenenzestig eurocent)

4.9 De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van **1 februari 2024 tot 1 maart 2024**. Huurder zal **€654,67** voldoen vóór of op **1 februari 2024**.

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 in euro's 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.

## 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.**

5.2 ~~Verhuurder is bevoegd na overleg met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.~~

## Artikel 6

## **Bankgarantie/waarborgsom**

6.1 Huurder zal op 1 februari 2025 een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van **€1.964,01** (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.**
- 8.2 ~~In afwijking op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren niet tot het gehuurde.~~

## **Artikel 9**

### **Voorzieningen door verhuurder**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

## **Artikel 10**

### **Voorzieningen door huurder**

- 10.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt: **XXXXXXXXXXXXXX**
- 10.2 De voorzieningen als genoemd in 10.1 maken na aanbrengen geen deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder wel te zijn verwijderd.
- 10.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt.

## **Artikel 11**

### **Bijzondere bepalingen**

- 11.1 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):
- algemene bepalingen;
  - overzichtkaartje van het gehuurde;
  - proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering);
  - inschrijving van huurder op uitvraag

Afzonderlijke handtekening[en\*] van huurder[s\*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in 2.1.

.....

..... (handtekening huurders)