

HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE EX ARTIKEL 7:290 BW

afgeleid van het ROZ-model winkelruimte 2022

De ondergetekenden

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Best**, gevestigd en kantoorhoudende te 5683 GA Best aan het Dorpsplein 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17273055, te dezen op grond van het Algemeen mandaatbesluit gemeente Best 2024 (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 19 december 2023) rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Ing. G.A.P. van Loon MsM in zijn hoedanigheid van domeinmanager Omgeving, ("Verhuurder"); en
2. **[Rechtsvorm/particulier] [Naam]**, statutair gevestigd te **[Statutaire vestigingsplaats]** en kantoorhoudende te **[Postcode en Plaats (kantoor)]** aan **[Adres (kantoor)]**, handelsregisternr. **[KvK-nummer]**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger]** ("Huurder").

In aanmerking nemende

1. **[invullen]**

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt

Artikel 1 Het Gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek, groot circa 21,16 m² v.v.o. ("het Gehuurde"), gelegen in het openluchtwembad De Dolfijn gelegen aan de Sportlaan 7 te 5683 CS Best, kadastraal bekend gemeente Best sectie C nummer 4730. Huurder heeft tevens het niet-exclusieve medegebruik om niet van de aangrenzende opslag ter grootte van in totaal circa 37,75m² v.v.o..
Het Gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde door partijen geparafeerde tekening(en) (**bijlage 1 blauw/rood gearceerd**). De staat van het Gehuurde bij aanvang van de huur is beschreven in het als bijlage bij deze huurovereenkomst te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering (**bijlage 2**).
- 1.2 Het Gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 7 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.
- 1.3 Het Gehuurde zal door Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als ondersteunende horeca, meer specifiek een snackbar met keuken gedurende de openingstijden van het

openluchtwembad De Dolfijn, welke openingstijden jaarlijks kunnen veranderen. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de voor dat jaar geldende openingstijden.

- 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 Het is Huurder niet toegestaan de vloeren van het Gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het Gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwkundig is toegestaan.
- 1.6 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen kunnen bij onder- of overmaat van het Gehuurde jegens elkaar geen aanspraken geldend maken, waaronder begrepen een aanpassing van de huurprijs. Het bepaalde in de vorige zin geldt niet voor zover het de berekening van de kosten voor de levering van zaken en diensten als bedoeld in artikel 5.1 van de huurovereenkomst betreft.

Artikel 2 Voorwaarden

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW ', gedeponeed bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 19 december 2022 en aldaar ingeschreven onder nummer 2022/35 ("algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd (**bijlage 3**).
- 2.2 De algemene bepalingen zijn van toepassing, behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3 Duur, verlenging, opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van vijf jaar, ingaande op 1 april 2024 ("Ingangsdatum") en lopende tot en met 31 maart 2029.
- 3.2 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met 3.3 en 3.4 wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar, derhalve tot en met 31 maart 2034.
- 3.3 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de in 3.2 genoemde periode voortgezet voor onbepaalde tijd.
- 3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tegen ieder tijdstip, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.
- 3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden door middel van een deurwaardersexploot of per aangetekende brief. Huurder dient de huuropzegging aan Verhuurder te sturen met een afschrift aan de beheerder als genoemd in artikel 6.1 van de huurovereenkomst.

Artikel 4 Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De huurprijs van het Gehuurde bedraagt op de ingangsdatum per jaarlijks zwembadseizoen EUR 4.100,- (zegge: vierduizendhonderd 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 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking 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 levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 21 van de algemene bepalingen, en over de promotiebijdrage, zoals vastgelegd in artikel 6 van de huurovereenkomst en in artikel 9 van de algemene bepalingen.
- Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt 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 [datum] tot en met [datum].
- 4.5 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 mei voor het eerst met ingang van 1 mei 2025, aangepast in overeenstemming met artikel 20.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 20.2 tot en met 20.5 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 artikel 21 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals in artikel 21 van de algemene bepalingen is aangegeven.
- 4.7 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:
- De huurprijs;
 - De over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
 - de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 4.8 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 artikel 22.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 22.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding vastgesteld door de accountant van Verhuurder.
- 4.9 Per betaalperiode van 6 kalendermaanden bedraagt op de ingangsdatum:
- | | | |
|-----------------------------------------------------|-----|----------|
| * De huurprijs | EUR | 4.100,00 |
| * de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | EUR | 861,00 |

* de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	EUR	[bedrag]
TOTAAL	EUR	4961,00

- 4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.9 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van het zwembadseizoen volledig zijn voldaan.

Artikel 5 Levering van zaken en diensten

- 5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
- Gas;
 - Water;
 - Elektra.
- 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 Beheerder

- 6.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt verhuurder als beheerder op.
- 6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen en onverlet het bepaalde in artikel 3.4 van de huurovereenkomst, dient Huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Artikel 7 Casco plus

- 7.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het Gehuurde: [aanvullen] (hierna te noemen: 'casco plus').
- 7.2 Tenzij in artikel 7 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk anders door partijen is overeengekomen, komt al hetgeen dat niet tot het Gehuurde behoort, inclusief alle onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan, voor rekening en risico van Huurder en draagt Verhuurder hiervoor geen verantwoordelijkheid.

Artikel 8 Asbest/verontreiniging

- 8.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het Gehuurde asbest is verwerkt.
- 8.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is.

- 8.3 De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van asbest en/of verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie van Verhuurder in dat er geen asbest en/of verontreiniging aanwezig is.

Artikel 9 Overheidsmaatregelen

- 9.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 van de algemene bepalingen zullen partijen in overleg treden wanneer Huurder nadeel ondervindt omdat het gebruik van het Gehuurde en/of het huurgenot wezenlijk wordt beperkt als gevolg van algemeen geldende overheidsmaatregelen die van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Zolang partijen geen andersluidende afspraken hebben gemaakt, blijft de betalingsverplichting van Huurder uit hoofde van de huurovereenkomst ongewijzigd in stand.

Artikel 10 Duurzaamheid/Green lease

- 10.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en zullen elkaar daarin ondersteunen en in ieder geval de duurzaamheidsmaatregelen treffen een en ander onverlet het bepaalde in 10.2 en verder en artikel 14 van de algemene bepalingen. Partijen zullen op regelmatige basis de voortgang hiervan bespreken.
- 10.2 In aanvulling op 10.1 onderkennen partijen dat energiebesparende maatregelen die objectief gezien binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, genomen moeten worden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer.
- 10.3 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen dienen de in 10.2 bedoelde maatregelen door en voor rekening van Huurder te worden uitgevoerd, behoudens voor zover het maatregelen betreft die genomen moeten worden aan het casco of casco-plus.
- 10.4 Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het dan geldende energie-label op grond van gewijzigde regelgeving niet meer mag worden gebruikt, treden partijen uiterlijk een jaar voordat het energie-label moet zijn aangepast in overleg over maatregelen die zij kunnen en zullen nemen teneinde tijdig te beschikken over het vereiste energie-label. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de meest kostenefficiënte maatregelen worden gekozen. Het bepaalde in 10.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing. Partijen zullen alsdan tevens in overleg treden over het eventuele gevolg van de door Verhuurder getroffen maatregelen voor de huurprijs, rekening houdend met het mogelijke voordeel dat Huurder geniet in de vorm van lagere energielasten.
- 10.5 Verhuurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren voor veranderingen en toevoegingen die Huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van de in dit artikel bedoelde energiebesparende maatregelen.
- 10.6 Huurder zal zijn medewerking verlenen aan de in dit artikel bedoelde energiebesparende maatregelen die Verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen, ook indien dit een gevolg heeft voor de aard, omvang en kosten

van de door Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten. De hiermee verband houdende werkzaamheden leveren geen gebrek op. Eventuele wijziging van de vloeroppervlakte als gevolg van deze maatregelen zal geen gevolg hebben voor de huurprijs.

- 10.7 Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door Huurder en waarvoor Verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 16.4 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van artikelen 16.14 en 26.4 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door Huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij Verhuurder anderszins heeft aangegeven. Indien deze energiebesparende voorzieningen korter dan vijf jaar geleden zijn aangebracht, treden partijen in overleg over een redelijke vergoeding voor deze voorzieningen, waarbij, als sprake is van ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, laatstgenoemd artikel als uitgangspunt geldt. Voorgaande is uitdrukkelijk niet van toepassing op energiebesparende maatregelen die Huurder treft bij de uitvoering van diens onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 14 van de algemene bepalingen.
- 10.8 Huurder zal voor eigen rekening en risico voldoen aan de rapportageverplichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer met betrekking tot de getroffen energiebesparende maatregelen. Verhuurder dient op eerste verzoek van Huurder op de kortst mogelijke termijn alle informatie met betrekking tot de door hem in het Gehuurde uitgevoerde energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer schriftelijk aan Huurder doen toekomen. Indien door Verhuurder andere energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd dan de erkende energiebesparende maatregelen genoemd in Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer, geeft Verhuurder als voorgeschreven in artikelen 2.16a tot en met 2.16d Activiteitenregeling milieubeheer, gemotiveerd aan welke maatregelen dat zijn alsmede welk energiebesparend effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben.
- 10.9 Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op eventuele duurzaamheidsmaatregelen die uit hoofde van andere wet- en regelgeving dan het Activiteitenbesluit milieubeheer op enig moment getroffen moeten worden in of aan het Gehuurde.

Artikel 11 Bijzondere bepalingen

Persoonsgegevens

- 11.1 In aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 35.1 van de algemene bepalingen verwerkt Verhuurder en/of de eventuele beheerder van Verhuurder en/of hun groepsvennootschappen de persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) Huurder voor de doeleinden als opgenomen in het privacy statement van Verhuurder. Deze privacy statements alsmede eventuele wijzigingen daarvan zijn in te zien op de website van Verhuurder.

Openingstijden

- 11.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 11 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat Huurder gebonden is aan de openingstijden van het openluchtwembad De Dolfijn. Dit betekent dat het Gehuurde enkel kan en mag worden geëxploiteerd door Huurder op de tijden dat het openluchtwembad De Dolfijn geopend is voor bezoekers. Huurder is zich ervan bewust en aanvaardt dat de openingstijden van het openluchtwembad De Dolfijn kunnen wijzigen en daarmee derhalve ook de openingstijden van het Gehuurde.

Verbod tabak en alcohol

- 11.3 Op het zwembadterrein geldt een strikt verbod op roken en alcoholgebruik. Het is Huurder verboden om deze middelen te verkopen.

Marktconforme prijzen

- 11.4 Huurder is zich ervan bewust dat het Gehuurde is gelegen in een openbaar zwembad en zal derhalve de het Gehuurde exploiteren waarbij producten worden aangeboden tegen marktconforme prijzen.
- 11.5 Huurder is zich er van bewust dat het gehuurde casco wordt opgeleverd en zal derhalve op korte termijn zorg dragen voor de benodigde inventaris.

Aldus overeengekomen en in [aantal]voud opgemaakt te [Plaats] op [datum].

Plaats

Plaats

Datum

Datum

Handtekening huurder(s)

Handtekening Verhuurder

Bijlagen:

- 1) proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- 2) plattegrond/tekening van het Gehuurde (blauw/rood gemarkeerd)
- 3) algemene bepalingen

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 artikel 2.1 van de huurovereenkomst.

handtekening huurder(s):