

Overeenkomst Verhuur winkelruimte

De ondergetekenden:

1. Stichting Voortgezet Onderwijs Haaglanden, gevestigd aan Zusterstraat 120 te Den Haag, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27253825, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. van Etten, Directeur Onderwijsorganisatie

en

2., statutair gevestigd te en kantoorhoudende te, rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna te noemen "cateraar";

hierna gezamenlijk te noemen "partijen".

nemen in aanmerking dat

- Verhuurder eigenaar is van een schoolgebouw genaamd Johan de Witt Scholengroep, gevestigd aan de (straatnaam en postcode van locatie), bestaande uit ruimten bestemd voor onderwijsdoeleinden, en een bedrijfsruimte, hierna te noemen: het "complex";
- Het complex grotendeels aangewend wordt ten behoeve van het verstrekken van onderwijs;
- De bedrijfsruimte deel uitmaakt van het complex en bestaat uit een verkoopruimte bestaande uit de uitgiftebalie, opslagruimte, bereidingsruimte, de keuken, bergruimte en bijbehorende toiletgroepen, de kantineruimte waarin etenswaren en dranken worden genuttigd, met een vloeroppervlakte van (vierkante meters van bedrijfsruimte van locatie), alles compleet met inventaris en roerende goederen; hierna te noemen: het "gehuurde";
- Verhuurder de bedrijfsruimte wenst te verhuren aan huurder;
- Huurder het gehuurde gaat huren vanaf 1 augustus 2026 en daarin catering-activiteiten gaat uitoefenen;
- Partijen de afspraken met betrekking tot deze huur en verhuur thans schriftelijk wensen vast te leggen.

Zijn het volgende overeengekomen.

Artikel 1 Aanvang huurovereenkomst, het gehuurde en staat van het gehuurde

1. Verhuurder verhuurt het gehuurde aan huurder, en huurder huurt het gehuurde van verhuurder, met ingang van 1 augustus 2026.

2. Deze verhuurovereenkomst is aangegaan voor de duur van vier jaar, ingaande op 1 augustus 2026 tot en met 31 juli 2030. Na het verstrijken van deze periode volgt een periode van telkens 1 jaar waarin de aanbesteding verlengd kan worden, tot een maximum van 4 optiejaren. Bij verlenging van de overeenkomst catering wordt de verhuurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden verlengd, een en ander voor een termijn die gelijk is aan de verlengingstermijn zoals beschreven in de leidraad behorende bij de Europese aanbesteding Catering. Voor de eventuele verlenging van de onderhavige huurovereenkomst zoals hier bedoeld wordt een appendix opgesteld.

3. Het gehuurde is gearceerd op de aan deze huurovereenkomst gehechte tekening en door beide partijen voor akkoord ondertekende tekening.

4. Door ondertekening erkent huurder het gehuurde te aanvaarden in goede staat van onderhoud en zonder gebreken. De toestand waarin het gehuurde zich bij de aanvang van de huur bevindt, is vastgelegd in het opleveringsrapport van het complex, waarvan huurder reeds een exemplaar in bezit heeft.

5. Partijen stellen vast dat de door verhuurder ten tijde van ondertekening van deze huurovereenkomst niet besproken gebreken – ook als het bestaan verhuurder bekend had moeten zijn – tussen partijen niet als gebreken in de zin van artikel 7:204 BW zullen worden beschouwd. Indien herstellingen gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst noodzakelijk zijn geworden, al dan niet door het tekortschieten van verhuurder in de nakoming van diens onderhoudsverplichting, dient huurder verhuurder hiervan in kennis te stellen. Deze kennisgeving dient schriftelijk en met bericht van ontvangst plaats te vinden uiterlijk binnen 14 dagen na ontdekking.

6. Indien de 'Overeenkomst exploitatie Schoolcatering' wordt beëindigd, dan wordt op dezelfde beëindigingsdatum deze overeenkomst “Verhuur winkelruimte” beëindigd.

Artikel 2 Bestemming

1. Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het verrichten van horeca-activiteiten. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde een andere bestemming te geven dan hierboven omschreven.

Artikel 3 Gebruik

1. Huurder dient het gehuurde vanaf de aanvangsdatum en overeenkomstig de bestemming daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken. Huurder, dan wel vanwege hem aanwezige derden, mag/mogen het gehuurde niet zodanig gebruiken dat in strijd met enige wet, verordening, bestaand beperkt recht of voorschrift van overheid, nutsbedrijf of verzekeraar wordt gehandeld.

2. Huurder verplicht zich ertoe alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen ten einde te voorkomen dat het gehuurde, waaronder de eventueel daaraan verbonden goodwill, het milieu, verhuurder of derden, ten gevolge van het gebruik van het gehuurde, schade lijdt/lijden.

3. Huurder is verplicht zelf te zorgen voor alle vergunningen en/of ontheffingen en/of verzekeringen die nu of in de toekomst vereist en/of wenselijk zijn voor de uitoefening van zijn bedrijf of beroep waarvoor het gehuurde is bestemd. Desgevraagd dient huurder aan verhuurder op diens verzoek premiekwitanties van de afgesloten verzekeringen te tonen.

De weigering of intrekking van vergunningen en/of ontheffingen en/of verzekeringen zal nimmer aanleiding kunnen geven tot ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst of tot enige andere actie jegens verhuurder.

Huurder verplicht zich ertoe alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen ten einde te voorkomen dat het gehuurde, waaronder de eventueel daaraan verbonden goodwill, het milieu, verhuurder of derden, ten gevolge van het gebruik van het gehuurde, schade lijdt/lijden.

3. Mochten aan verhuurder verplichtingen worden opgelegd waaruit kosten voortvloeien, die dienen te worden gemaakt als gevolg van wensen of verplichtingen van huurder of met het oog op de aard van de activiteiten van huurder, dan zijn die kosten voor rekening van huurder, tenzij anders is overeengekomen.

4. Het is huurder niet toegestaan vloeren of plafonds van het gehuurde hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is. Schade als gevolg van zogenaamde puntbelasting of overbelasting is voor rekening van huurder.

5. Huurder is voor schade of enig ander nadeel, volgend uit overtreding van de gebruiksvoorschriften, aansprakelijk en ertoe gehouden hiertegen onverwijld voorzorgsmaatregelen te treffen dan wel na ontstaan hiervan deze/dit te vergoeden respectievelijk op te heffen.

Artikel 4 Gebruik door derde(n)

1. In het kader van onderwijsactiviteiten gedooft huurder dat verhuurder doorgang heeft in de verkoopruimte en/of daar kan verblijven na openingsuren, mits huurder daardoor niet wordt belemmerd in de uitoefening van zijn eigen activiteiten.

2. Huurder gedooft dat verhuurder cameratoezicht heeft in het schoolgebouw.

Artikel 5 Huurprijs en betalingsverplichting

1. De huurprijs bedraagt totaal € 1.000,- exclusief 21% btw per jaar.
2. De huurprijs dient bij vooruitbetaling door huurder aan verhuurder te worden voldaan, op 1 juli over de periode van het lopende schooljaar, door middel van overschrijving op een door verhuurder aan te wijzen bankrekening.
3. Alle kosten door verhuurder te maken voor de inning van achterstallige betalingen van de huurtermijnen zijn voor rekening van de huurder.
4. Partijen komen overeen dat verhuurder btw over de huurprijs in rekening brengt.
5. Partijen maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van het Besluit CPP2008/137M, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur.
6. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst, 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.

Het boekjaar van huurder loopt van 1 augustus tot en met 31 juli.

Artikel 6 Wijzigingen in/aan het gehuurde

1. Het is huurder niet toegestaan de gedaante van het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder te veranderen. Bij wenselijke wijzigingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, of wenselijke wijzigingen van ingrijpende aard, dient huurder de in artikel 7:215 BW neergelegde procedurevoorschriften te volgen, echter met dien verstande dat een dergelijke wijziging niet tot een vergroting van het gehuurde kan leiden. Huurder dient verhuurder voorafgaand aan elke wenselijke wijziging in of aan het gehuurde schriftelijk om toestemming te verzoeken, welke toestemming slechts daarna en schriftelijk kan worden verleend.

2. Indien een wenselijke wijziging in of aan het gehuurde in de ogen van verhuurder niet nodig is voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel indien verhuurder daartegen zwaarwichtige bezwaren heeft, zal verhuurder de vereiste schriftelijke toestemming onthouden.
3. Onder zwaarwichtige bezwaren worden ten minste verstaan de aantasting van de structuur en veiligheid van het gehuurde, alsmede verbouwingen c.q. wijzigingen die (reëel te verwachten) verminderde verhuurbaarheid met zich meebrengen en/of waardeverminderingen die niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden en/of het wezen van de huurovereenkomst aantasten.
4. Aan een schriftelijk verleende toestemming tot wijziging van het gehuurde kan verhuurder voorwaarden en voorschriften verbinden. Voorts staat het verhuurder vrij om aan een wijziging die de waarde van het gehuurde vermindert een huurprijsverhoging te verbinden dan wel deze op enige andere wijze te doen compenseren.

Artikel 7 Ver- en gebodsbepalingen

1. Huurder dient te allen tijde te voorkomen dat hij in een situatie terechtkomt waarin hij surseance van betaling aanvraagt, in staat van faillissement wordt verklaard of dit zelf moet aanvragen, of de feitelijke beschikking over zijn vermogen verliest.

Artikel 8 Tussentijdse beëindiging

1. Indien huurder, ondanks sommatie, welke ingevolge de wet, de plaatselijke verordeningen en gebruiken en/of deze huurovereenkomst op hem rust, of enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming niet, niet tijdig of niet deugdelijk nakomt of in acht neemt, heeft verhuurder het recht met onmiddellijke ingang ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde door huurder te vorderen.
2. Bovenvermeld recht voor verhuurder laat voor het geval huurder in staat van faillissement wordt verklaard, onverlet verhuurders recht krachtens artikel 39 Faillissementswet.
3. Indien de in lid 1 genoemde situatie zich voordoet zal huurder verplicht zijn, om per de datum waarop de rechter de ontruiming heeft bevolen, het gehuurde te ontruimen en te verlaten met al de zijnen en het zijne en door overgave van alle sleutels het gehuurde ter vrije en algehele beschikking van verhuurder te stellen, een en ander met inachtneming van hetgeen elders in deze huurovereenkomst is bepaald ter zake van oplevering bij beëindiging van de huur.
4. Huurder zal gehouden zijn om aan verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten door de laatste te lijden/geleden als gevolg van de in de vorige leden bedoelde niet-nakoming en/of door de tussentijdse beëindiging van de huur, onverminderd de gehoudenheid van huurder tot nakoming van die verplichtingen, die tot aan of in verband met de beëindiging van deze huurovereenkomst op hem rustten.
5. Indien Verhuurder het complex conform de Wet Voortgezet Onderwijs teruggeeft aan de gemeente, dan eindigt de huurovereenkomst, met dien verstande dat verhuurder uiterlijk zes maanden voor beëindiging van de overeenkomst per aangetekend schrijven aanzegt aan huurder.
6. Indien de 'Overeenkomst exploitatie Schoolcatering' wordt beëindigd, dan wordt op dezelfde beëindigingsdatum deze overeenkomst 'Verhuur winkelruimte' beëindigd.

Artikel 9 Slotbepalingen

1. De considerans maakt onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst.
2. Aan de opschriften bij de artikelen komt geen zelfstandige betekenis toe. In deze overeenkomst is een rubricering per artikel uitsluitend ter identificatie aangebracht. Deze dient bij de interpretatie van de overeenkomst zo nodig buiten beschouwing te blijven.
3. Deze overeenkomst bevat alle afspraken tussen partijen met betrekking tot de onderhavige relatie en treedt in de plaats van alle eerdere schriftelijke en mondelinge afspraken welke partijen ter zake hebben gemaakt.
4. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
5. Voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken, zullen partijen zich gedragen overeenkomstig de regels welke in de wet ten aanzien van huur en verhuur van onroerende zaken zijn gesteld.

Aldus opgemaakt en getekend in viervoud te 's-Gravenhage, op DATUM.

Verhuurder:

Cateraar:

Namens de directie van de

Namens de directie van

Johan de Witt Scholengroep

(naam cateraar)

Directeur Onderwijsorganisatie

(functie)

De heer R. van Etten

(naam)

Bijlagen:

Bijlage A: oppervlak verkoopruimte