

Staatsbosbeheer

Postadres Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Telefoon 030-692 61 11

Planeenheid Westerkwartier

Object Westerkwartiers

Relatie

Overeenkomst

Zaak Z25-2053

Versienummer H03.ov.01.17.1



Huurovereenkomst bedrijfsruimte

7:290 BW, twee jaar of korter, 7:301 BW

De ondergetekenden:

Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de mevrouw ing. J. Kiestra, hoofd Staatsbosbeheer Groningen, hierna te noemen: 'Staatsbosbeheer',

hierna te noemen: 'verhuurder'

en:

2. ###, wonende/gevestigd te ###, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ##,

hierna te noemen: 'huurder'

verhuurder en huurder gezamenlijk hierna ook aan te duiden als 'partijen',

Overwegende als volgt

- Staatsbosbeheer is eigenaar en beheerder van het perceel gelegen aan Peebos 1A te Opende (GR), waarop onder andere de theetuin en de werkschuur van Staatsbosbeheer zijn gevestigd.
- Het Blotevoetenpad is een natuur- en wandelvoorziening van Staatsbosbeheer, bedoeld voor recreatieve natuurbeleving door een breed publiek, en trekt jaarlijks circa 20.000 bezoekers.
- De theetuin is gelegen naast het startpunt van het Blotevoetenpad en heeft tot doel een ondersteunende rol te vervullen bij de ontvangst en verzorging van bezoekers, door het aanbieden van een kleinschalig, laagdrempelig horeca-aanbod in een gastvrije, natuurvriendelijke setting.
- Staatsbosbeheer wenst een horecaondernemer aan te stellen die deze ondersteunende rol op passende wijze invult, in overeenstemming met de uitgangspunten van Staatsbosbeheer, zoals respect voor natuur, rust en toegankelijkheid voor een breed publiek.
- De exploitatie van de theetuin vindt plaats op hetzelfde perceel als de werkschuur van Staatsbosbeheer. De huurder erkent en respecteert het feit dat Staatsbosbeheer de werkschuur gebruikt voor natuurbeheeractiviteiten, en zal daar in zijn bedrijfsvoering rekening mee houden.
- Het onderhoud van de buitenruimte van de theetuin (gazon, borders, paden) wordt grotendeels uitgevoerd door medewerkers van Binnenwerk, een sociaal ontwikkelbedrijf dat mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werkervaring biedt binnen het groenbeheer.
- Partijen hechten waarde aan een goede samenwerking en afstemming met Binnenwerk en Staatsbosbeheer ter bevordering van een verzorgd en gastvrij terrein.

- De huurder verbindt zich ertoe om de theetuin op een wijze te exploiteren die bijdraagt aan de positieve bezoekerservaring van het Blotevoetenpad, in goed overleg en samenwerking met Staatsbosbeheer.

Komen het navolgende overeen:

Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt (een gedeelte) van de bedrijfsruimte genaamd “Het Blotevoetenhof” met aanliggend terras en theetuin, staande en gelegen aan Peebos 1a, 9865 TG te Opende ter grootte van ca. 260 m2, een en ander zoals aangegeven op de aan deze huurovereenkomst gehechte en daarvan deel uit makende tekening en/of omschrijving (bijlage), hierna te noemen: “het gehuurde”.

Het gehuurde bevindt zich of is onderdeel van het perceel/de percelen, kadastraal bekend gemeente Westerkwartier, sectie O nummer(s) 377 (gedeeltelijk) en is gearceerd aangegeven op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende kadastrale kaart.

Op deze overeenkomst zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

Artikel 1. Bestemming

Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als horecagelegenheid met aanliggend terras en theetuin.

Artikel 2. Duur, verlenging, opzegging

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van maximaal 2 jaar, ingaande op 2025 en derhalve eindigende op2027.
2. Na het verstrijken van de in lid 1 genoemde huurperiode van 2 jaren eindigt de huurovereenkomst van rechtswege zonder dat opzegging vereist is.
3. Indien huurder na het einde van de huurovereenkomst in het bezit is gebleven van het gehuurde, ontstaat in afwijking van het bepaalde in artikel 7:230 BW geen nieuwe huurovereenkomst.
4. Huurder verklaart uitdrukkelijk en ondubbelzinnig het gehuurde na ommekomst van de looptijd van deze huurovereenkomst te zullen ontruimen en ontruimd te zullen houden, een en ander op straffe van een contractuele boete van € 10.000,- welk bedrag ineens en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbaar is voor elke dag dat huurder in gebreke blijft het gehuurde, na ommekomst van de bepaalde termijn en ook overeenkomstig hetgeen in deze huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen over de oplevering is bepaald, aan verhuurder op te leveren.

Artikel 3. Betalingsverplichting, betaalperiode

1. Voor het gehuurde geldt een vergoeding van 10% van de brutojaaronzet exclusief btw met een minimum huursom van €5.000 per jaar,
2. De brutojaaronzet is alle omzet die op het gehuurde wordt gegenereerd. De omzet wordt verantwoord door middel van het inzichtgeven in de boekhouding voor wat betreft de periode van het gehuurde, waaruit blijkt de totale omzet uit de verkopen op het gehuurde. Het is Staatsbosbeheer toegestaan een boekhoudkundig onderzoek in te (laten) stellen door een onafhankelijke externe accountant indien hierover gerede twijfel mocht zijn. De definitieve afrekening vindt plaats op basis van jaarrekening. Deze dient zo snel mogelijk, maar in elk geval voor 1 juli 2025, ter beschikking gesteld te zijn. Staatsbosbeheer verklaart discreet om te zullen gaan met de vertrouwelijke informatie. Niets van wat in de jaarrekening aan Staatsbosbeheer wordt toevertrouwd zal aan derden ter inzage worden gegeven en/of ter beschikking worden gesteld.

3. Alle betalingen die uit deze overeenkomst voortvloeien dienen plaats te vinden op basis van de door Staatsbosbeheer verzonden/toe te zenden facturen. Alle andere bedragen, welke huurder ingevolge de huurovereenkomst verschuldigd is, moeten op de voor betaling van de huursom aangegeven wijze worden voldaan binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.

Artikel 4. Huurprijsindexering

N.v.t.

Artikel 5. Omzetbelasting

1. Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Artikel 6. Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gehuurde hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de wettelijke normen die gelden in relatie tot de bestemming of het (voorgenomen) gebruik van het gehuurde, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Verhuurder is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat het gehuurde enige bodemverontreiniging bevat. Aangezien partijen geen reden hebben om aan te nemen dat de bodem van het gehuurde verontreinigd is, is afgezien van het verrichten van bodemonderzoek.

Artikel 7. Aanvullende voorwaarden

1. In principe zijn de minimale openingstijden in de periode van 1 april tot en met 30 september tussen 10.00 en 17.00 uur tenminste van vrijdag tot en met zondag, met uitzondering van de schoolvakanties van alle regio's waarvoor minimale openingstijden gelden tussen 10.00 en 17.00 uur op woensdag tot en met zondag. Op de overige dagen in de periode van 1 april tot en met 30 september en voor de periode van 1 april tot en met 30 september gelden er geen minimale openingstijden, maar komen partijen overeen dat huurder zich zal inzetten op het aanbieden van gerichte activiteiten/arrangementen, danwel (besloten) bijeenkomsten, zodat er toch enige vorm van openstelling is. Indien huurder in afwijking van voorgaande extra dagen open wil, is dat zonder overleg met verhuurder mogelijk.
2. Het is huurder niet toegestaan:
 - a. Tot het organiseren van feestjes en/of partijen niet zijn toegestaan;
 - b. Automaten (speelautomaten) op het gehuurde te plaatsen;
 - c. Meubilair buiten het terras te plaatsen. Het terras en de theetuin hebben gezamenlijk een maximale oppervlakte van circa 1400 m²;
 - d. Reclameborden, vlaggen e.d. buiten het gehuurde te plaatsen.
3. Het uiteindelijke assortiment van de aangeboden producten wordt met Staatsbosbeheer afgestemd.
4. Het is huurder toegestaan het gehuurde, waaronder begrepen het terras, te gebruiken voor reclaimedoeleinden, waar onder verstaan reclameborden, vlaggen e.d., die betrekking hebben op het bedrijf van huurder gedurende de openingstijden.
5. Het gebruik van elektra en water is als volgt voor in deze huurovereenkomst bedoelde locatie geregeld;
 - a. Elektra: De kosten van elektriciteitsgebruik zijn voor rekening van huurder. Voorafgaand aan de ingebruikgeving door Staatsbosbeheer aan huurder zal de begin meterstand worden opgenomen. Deze meterstand dient als 0- meting.
 - b. Water: Het watergebruik komt geheel voor rekening van Staatsbosbeheer. Telefoon: Huurder is verplicht om zelf zorg te dragen voor de aanwezigheid van telefoon (mobiel is ook toegestaan) waarvan in noodgeval kan en mag worden gemaakt.
6. Toiletten zijn openbaar toegankelijk voor bezoekers ongeacht de vraag of die bezoekers van de horecagelegenheid gebruik maken. Huurder draagt zorg voor het dagelijks gebruik en schoonmaak van de toiletten.

7. Het verstrekken van alcoholvrije dranken is niet toegestaan, Staatsbosbeheer heeft ook geen wens voor een alcoholvergunning op deze locatie.

Artikel 8. Natuurgebied

Huurder verklaart ermee bekend te zijn dat het gehuurde is gelegen naast een natuurgebied. Huurder neemt op zich de daaruit voortvloeiende verplichtingen en voorschriften na te komen, voor zover deze hem door verhuurder ter kennis zijn gebracht, dan wel redelijkerwijze geacht kunnen worden aan hem bekend te zijn. Indien ten gevolge van deze bijzondere ligging en/of eigenschap het gehuurde niet het genot kan verschaffen dat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, is geen sprake van een gebrek in de zin van de wet.

Artikel 9. Opruimen

1. Het terrein in een straal van 30 meter rondom het gehuurde moet in nette toestand worden gehouden ten genoegen van verhuurder.
2. Dagelijks dient alle afval, papier en verpakkingsmateriaal door of vanwege door huurder van het terrein te worden verwijderd.

Artikel 10. Geluidsoverlast

Het is niet toegestaan om op welke wijze of met voorwerp dan ook lawaai of luidruchtig reclame te maken op het gehuurde. Het op het gehuurde aanbrengen van voorwerpen, dienende tot reclame is niet toegestaan.

Artikel 11. Voorkomen beschadigingen

De verkoopgelegenheid/-heden moet/-en in behoorlijke staat worden gehouden. Huurder dient erop toe te zien dat geen beschadigingen of vernielingen aan de in de onmiddellijke omgeving van het gehuurde aanwezige beplantingen worden toegebracht.

Artikel 12. Aanwezige inventaris

1. Verhuurder stelt aan huurder de in het gehuurde aanwezige inventaris, zoals omschreven in de bijlage bij deze overeenkomst, ter beschikking voor gebruik gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.
2. De inventaris maakt geen zelfstandig voorwerp van verhuur uit; het gebruik ervan wordt toegestaan in de staat waarin deze zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt ("as is, where is").
3. Verhuurder is niet verplicht tot vervanging of herstel van inventarisstukken in geval van defect, slijtage, beschadiging of verlies, ongeacht de oorzaak daarvan.
4. Huurder is gedurende de huurovereenkomst volledig verantwoordelijk voor het onderhoud, herstel en, indien noodzakelijk, vervanging van de inventaris, voor eigen rekening en risico.
5. Bij einde van de huurovereenkomst dient huurder de inventaris in vergelijkbare staat terug te geven, behoudens normale gebruiksslijtage.

Artikel 13. Aard en reikwijdte van onderhoud door verhuurder

1. De in de demarcatielijst vermelde onderhoudswerkzaamheden in de tuin die door verhuurder worden uitgevoerd, worden verricht uit praktische overwegingen en betreffen geen dienstverlening waarop de huurder jegens verhuurder rechten kan ontlenen, anders dan expliciet in deze overeenkomst is vastgelegd.
2. Het (deels) overnemen van onderhoudstaken door verhuurder ontslaat huurder niet van zijn verplichting om het gehuurde zorgvuldig te gebruiken en te onderhouden conform de gebruiksdoeleinden en wettelijke voorschriften.
3. Huurder kan aan het feit dat verhuurder op dit moment bepaalde onderhoudswerkzaamheden uitvoert, geen aanspraak ontlenen op continuering daarvan, uitbreiding van onderhoud, of het ontstaan van een recht op vergelijkbare of aanvullende voorzieningen in de toekomst.
4. Mocht verhuurder deze inzet niet langer kunnen/willen leveren dan zal verhuurder, huurder daarvan tijdig in kennis stellen.

Artikel 14. Toepasselijkheid algemene voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Huur Bedrijfsruimte Staatsbosbeheer, behoudens voor zover in deze overeenkomst onderdelen daarvan niet van toepassing zijn verklaard. Deze Algemene Voorwaarden zijn aan deze akte gehecht en maken daar deel van uit.

Artikel 15 Bijlagen

De in deze huurovereenkomst genoemde Bijlagen maken deel van uit van deze overeenkomst. Bij onderlinge strijd tussen de huurovereenkomst en de Bijlagen prevaleren de bepalingen van de huurovereenkomst.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud te:

plaats

plaats

datum

datum

handtekening verhuurder

handtekening huurder

Bijlagen:

- Algemene Voorwaarden Huur Bedrijfsruimte Staatsbosbeheer
- Omschrijving/tekening
- Kadastrale kaart
- Demarcatielijst