



gemeente

Zoetermeer

Huurovereenkomst voor de verhuur van losse onbebouwde grond ten behoeve van de realisatie en exploitatie van een verkooppunt voor motorbrandstoffen

Huygensstraat ongenummerd te Zoetermeer



Zaak-Id: 0637360401



Inhoudsopgave

Definities:	3
Artikel 1. Looptijd	3
Artikel 2. Bestemming en exploitatie.....	4
Artikel 3. Huurprijs.....	5
Artikel 4. Betaling.....	7
Artikel 5. Het Tankstation.....	7
Artikel 6. Aanvaarding, milieu hygiënische staat van het Gehuurde	8
Artikel 7. Zakelijke lasten en omzetbelasting.....	9
Artikel 8. Aansprakelijkheid Verhuurder; gedoogplicht Huurder	9
Artikel 9. Oplevering bij einde overeenkomst	10
Artikel 10. Opzegging en ontbinding.....	12
Artikel 11. Overige bepalingen; gebruiksvoorschriften	13
Artikel 12. Onderhuur en exploitatie	14
Artikel 13. Afhankelijk opstalrecht.....	15
Artikel 14. Geschillenbeslechting.....	15
Bijlagen	16



Paraaf Verhuurder



Paraaf Huurder



De partijen:

1. De gemeente Zoetermeer, te dezen krachtens het bepaalde in artikel 171 van de

[redacted] hierna te noemen "**verhuurder**",

15 E

en

- 2.

[redacted] hierna te noemen "**Huurder**",

9 J

Verhuurder en Huurder hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",
komen het volgende overeen:

Definities:

In deze Huurovereenkomst wordt verstaan onder:

- o **het Biedboek:** het voor de uitgifteprocedure opgestelde 'Biedboek inschrijving huurrecht tankstationlocatie Huygensstraat', kenmerk: 'ztrmr.017.0901.2'.
- o **het Gehuurde:** het onbebouwde perceel grond, plaatselijk bekend Huygensstraat (ongenummerd) te Zoetermeer, kadastraal bekend gemeente Zegwaard sectie E, nummer 1694 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 4.980 m² een en ander zoals gearceerd aangegeven op de huurtekening welke als BIJLAGE A aan deze huurovereenkomst is gevoegd.
- o **de Huurovereenkomst:** deze overeenkomst van huur en verhuur.
- o **het Tankstation:** het op het Gehuurde te realiseren verkooppunt voor motorbrandstoffen c.a., waaronder begrepen de op het Gehuurde mogelijk eveneens te realiseren horecagelegenheid.

Pagina 3 van 16

Deze huurovereenkomst heeft uitsluitend betrekking op huur en verhuur van onbebouwde grond en wordt door partijen in geen enkel opzicht aangemerkt als een huurovereenkomst terzake de verhuur van bedrijfsruimte zoals bedoeld in artikel 7:290 BW.

Artikel 1. Looptijd

1.1

[redacted]

G

- 1.2 De datum waarop het Tankstation voor het publiek wordt opengesteld zal middels een aangetekende brief van Verhuurder aan Huurder worden vastgelegd. Het Tankstation

[redacted signature area]

14 J

Paraaf Verhuurder

[redacted signature area]

14 J

Paraaf Huurder



- wordt geacht voor het publiek te kunnen worden opengesteld nadat het gebruiksklaar is.
- 1.3 Huurder dient de volledige aanvragen voor de voor de bouw en de exploitatie van het Tankstation benodigde vergunningen, ontheffingen en/of andere overheidstoestemmingen uiterlijk binnen zes (6) maanden na ondertekening van de Huurovereenkomst en met in achtneming van het bepaalde in artikel 5, bij de daartoe bevoegde bestuursorganen in te dienen.
- 1.4 Huurder dient binnen drie (3) maanden nadat alle voor de bouw en exploitatie van het Tankstation benodigde vergunningen, ontheffingen en/of andere overheidstoestemmingen zijn verleend, een aanvang te nemen met de bouw van het Tankstation. Deze termijn kan door Verhuurder met maximaal éénmaal 3 maanden worden verlengd indien dat wegens onvoorziene omstandigheden noodzakelijk is. Behoudens bijzondere onvoorziene omstandigheden dient het Tankstation binnen uiterlijk zes (6) maanden na de aanvang van de bouw voor het publiek te worden opengesteld.
- 1.5 De Huurovereenkomst eindigt van rechtswege en enkel door het verstrijken van de in artikel 1.1 overeengekomen duur, zonder dat daartoe door een der partijen opzegging of nadere kennisgeving noodzakelijk is.

Artikel 2. Bestemming en exploitatie

- 2.1 Het Gehuurde zal zijn bestemd om te worden gebruikt voor het daarop door Huurder te realiseren en gedurende de huurperiode (be)houden en exploiteren van een motorbrandstofverkooppunt enkel en alleen bedoeld voor de verkoop ten behoeve van het wegverkeer van motorbrandstoffen, elektriciteit, Compressed natural gas (CNG) en waterstof (H₂), al dan niet in combinatie met een bijbehorende tankstationsshop. De opslag en verkoop van LPG (Liquefied Petroleum Gas) op het Gehuurde is niet toegestaan. Het al dan niet geheel of gedeeltelijk mechanisch (laten) wassen van auto's is op het Gehuurde wel toegestaan. Het is Huurder niet toegestaan een andere bestemming of gebruik aan het Gehuurde te geven of te laten geven.
- 2.2 Huurder is niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder het Gehuurde of het Tankstation geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te geven. Deze toestemming zal door Verhuurder in redelijkheid niet worden geweigerd indien naar het exclusieve oordeel van Verhuurder (i) de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van de (hoofd)huurovereenkomst en (ii) de beëindiging van de exploitatie-, respectievelijk onderhuurovereenkomst en de ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door Verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden, waaronder mede zijn begrepen voorwaarden tot het overleggen van stukken en bescheiden waaruit afdoende blijkt dat aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan.
- Huurder garandeert jegens Verhuurder dat het Tankstation zal worden geëxploiteerd conform de eisen die daaraan bij of krachtens wettelijke voorschriften, verleende


Paraaf Verhuurder 14 J


Paraaf Huurder 14 J



- omgevingsvergunning, plaatselijke verordeningen en/of gebruiken en bestemmingsplannen alsmede conform deze huurvoorwaarden worden gesteld.
- 2.3 Gelet op het bepaalde in artikel 2.2 zal Huurder Verhuurder schriftelijk informeren over de partij die het Tankstation zal exploiteren, onder opgave van naam, adres, woonplaats en telefoonnummers. Indien Huurder de exploitatie wenst over te dragen aan een andere partij dient Huurder Verhuurder daarvoor een nieuwe toestemming als bedoeld in het tweede lid te vragen.
- 2.4 Het is Huurder, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder, niet toegestaan het Gehuurde of gedeelten daarvan aan derden onder te verhuren of in gebruik te geven, anders dan het in exploitatie geven van het Tankstation zoals bedoeld in het tweede lid van dit artikel. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door Verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden.
- 2.5 Huurder is niet bevoegd deze Huurovereenkomst of de rechten daaruit aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren.
- 2.6 Huurder is bevoegd aan Verhuurder te verzoeken een derde in zijn plaats van de Huurovereenkomst te doen stellen. Een dergelijk verzoek tot indeplaatsstelling dient middels een gezamenlijk schriftelijk verzoek van Huurder en de in de plaats te stellen partij bij Verhuurder te worden ingediend. Een dergelijk verzoek zal door Verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is in ieder geval gerechtigd dit verzoek af te wijzen indien de voorgestelde Huurder niet voldoende waarborgen biedt voor volledige nakoming van de Huurovereenkomst en een behoorlijke bedrijfsvoering van het Tankstation. Verhuurder is tevens gerechtigd aan de indeplaatsstelling (financiële) voorwaarden te stellen.

Artikel 3. Huurprijs

3.1




Paraaf Verhuurder



Paraaf Huurder



- investeringen, het verwachte verdienpotentieel en eventuele referentieprijzen bij andere (al dan niet in de gemeente Zoetermeer gevestigde) tankstations. In het geval partijen hierover geen overeenstemming bereiken zal de vergoedingsgrondslag bindend worden vastgesteld door een gezamenlijk aan te wijzen deskundige.
- Eventueel op het Tankstation ten behoeve van het wegverkeer verkochte biobrandstoffen welke voldoen aan de duurzaamheidscriteria opgenomen in de Europese Richtlijn Hernieuwbare Energie (Richtlijn 2009/28/EG) of een daarvoor in de plaats komende regeling alsmede aardgas (CNG) en/of biogas en elektriciteit worden gedurende een periode van vijf jaar na de ingebruikname van het Tankstation, niet meegerekend voor vaststelling van de huurprijs. Huurder is gedurende deze vrijstellingsperiode wel verplicht tot de opgave als bedoeld in artikel 3.2
- 3.2 Huurder doet aan Verhuurder uiterlijk binnen 3 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 31 maart van ieder kalenderjaar, schriftelijk opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen en eventuele andere energiedragers. Deze opgave is gespecificeerd naar soort motorbrandstof (o.a. Benzine, Diesel, CNG, kWh) en dient op eerste schriftelijk verzoek van Verhuurder te worden voorzien van een juistheidverklaring van een registeraccountant (RA). De kosten van deze verklaring zullen geheel ten laste van Huurder komen.
- 3.3 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.2 is Verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 20 werkdagen, gerechtigd tot een bedrag gelijk aan tweemaal de huurprijs zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover Huurder in gebreke is.
- 3.4 De in artikel 3.1 genoemde berekeningsgrondslagen en bedoelde minimum (vaste) huurprijs wordt jaarlijks, derhalve voor het eerst op  aangepast aan het verloop van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015 = 100), korthedshalve ook wel "CPI-Alle Huishoudens" genoemd, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vastgesteld op meest recente tijdsbasis. De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde vaste huurprijs is gelijk aan de geldende vaste huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de minimum huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Een huurprijsaanpassing ingevolge dit artikel leidt nooit tot een lagere minimum huurprijs dan de minimum huurprijs voorafgaand aan het jaar ter zake waarvan een indexering plaatsvindt. Wordt publicatie van de onderhavige reeks door het CBS gestaakt dan zal in gezamenlijk overleg een vergelijkbare indexeringsmaatstaf worden vastgesteld, eventueel na consultatie van het CBS.
- 3.5 Alle bedragen genoemd in dit artikel zijn exclusief de daarover verschuldigde en door Verhuurder aan Huurder in rekening te brengen omzetbelasting.



14 J

Paraaf Verhuurder



14 J

Paraaf Huurder



Artikel 4. Betaling

- 4.1 Betaling van de in artikel 3.1 genoemde minimum (vaste) huurprijs geschiedt jaarlijks bij vooruitbetaling op basis van de door Verhuurder aan Huurder aan het begin van ieder kalenderjaar toe te zenden factuur. Facturatie van de definitief per kalenderjaar verschuldigde huurprijs geschiedt binnen 30 dagen na ontvangst van de jaaropgave als bedoeld in artikel 3.4 en onder verrekening van de reeds door Huurder over dat jaar betaalde minimum (vaste) huurprijs.
- 4.2 Betaling van deze facturen dient plaats te vinden binnen uiterlijk dertig (30) dagen na factuurdatum.
- 4.3 Huurder is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de Huurovereenkomst is verschuldigd, zonder enige opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft of meent te hebben, te voldoen op de voor de betaling van de huurprijs aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid, een en ander met uitzondering van het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW.
- 4.4 Indien Huurder geheel of gedeeltelijk tekortschiet in zijn uit hoofde van de Huurovereenkomst voortvloeiende betalingsverplichting(en), is hij in verzuim zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist en is hij gehouden tot vergoeding van een contractuele rente van twaalf (12) procent per jaar over het verschuldigde bedrag voor iedere dag of dagdeel dat Verhuurder de betaling te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum, met een minimum van honderd Euro (€ 100,-).
- 4.5 Betalingen ter zake van de Huurovereenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en ten slotte in mindering van de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
- 4.6 Door toezending van een factuur of betaling van de huurprijs na het einde van de Huurovereenkomst ontstaat geen recht op verlenging van de Huurovereenkomst respectievelijk op een ongewijzigde huurprijs voor de nieuwe periode.

Artikel 5. Het Tankstation

- 5.1 Huurder is verplicht om op zijn kosten en voor zijn rekening en risico op het Gehuurde een Tankstation te realiseren overeenkomstig de dwingende termijnen zoals opgenomen in artikel 1.3 en 1.4 van deze huurvoorwaarden c.q. artikel 6 van het Inschrijfprotocol tankstationlocatie Huygensstraat (BIJLAGE 1 Biedboek) en met inachtneming van de (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en kwaliteitsvoorschriften zoals opgenomen in de volgende bijlagen van het Biedboek:
- BIJLAGE 11A Bestemmingsplan Bedrijventerrein Oosterhage (NL.IMRO.0637.BP00002-04) ' inclusief de daarbij behorende toelichting en bijlagen.
- BIJLAGE 11B Randvoorwaarden bedrijventerrein Oosterhage | Huygensstraat – Voltastraat.
- 5.2 Het ontwerp en de lay-out van het Tankstation dient op een projectmatige wijze en in

Paraaf Verhuurder

14 J

Paraaf Huurder

14 J



- samenwerking tussen Huurder en de medewerkers van de betrokken disciplines van de gemeente Zoetermeer (onder meer stedenbouw, verkeer, planologie) te worden ontwikkeld en vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat een brandstofverkooppunt gerealiseerd wordt met een eigen, uniek karakter.
- 5.3 De door Huurder op het Tankstation aan te brengen merkreclame dient te zijn beperkt tot de bedrijfseigen (al dan niet inwendig verlichte) merknaam en bijbehorend logo alsmede die van formules en/of concepten die in de bedrijfsvoering van het Tankstation feitelijk worden gebruikt. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke en algemeen gangbare vormen en formaten. Andere reclame is niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder. Alle reclame-uitingen, inclusief de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') dienen op het Gehuurde te worden geplaatst en te voldoen aan het gemeentelijke reclamebeleid. Verhuurder geeft door middel van de Huurovereenkomst geen enkele garantie dat het desbetreffende bestuursorgaan instemt met de plaatsing en instandhouding door Huurder van de reclame-uitingen.
- 5.4 Huurder is gerechtigd het Tankstation 24/7 geopend te houden mits wordt voldaan aan alle bij of krachtens de wet gestelde eisen en voor zover de openstelling in de avondlijke en nachtelijke periode niet leidt tot overlast voor de omwonenden. Indien daartoe, naar het exclusieve oordeel van Verhuurder, op basis van herhaalde en regelmatige klachten aanleiding bestaat, is Verhuurder gerechtigd aan Huurder beperkingen op te leggen ten aanzien van openingstijden van het Tankstation of daaraan nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 6. Aanvaarding, milieu hygiënische staat van het Gehuurde

- 6.1 Huurder kent het Gehuurde en aanvaardt het Gehuurde zoals het zich ten tijde van de sluitingsdatum van de inschrijving (5 september 2018) bevindt en zoals beschreven in BIJLAGE 3B van het Biedboek (toegevoegd als Bijlage B).
- 6.2 Bepalend voor de milieukundige staat waarin het Gehuurde zich bij aanvang van de huur bevindt zijn de uitkomsten en resultaten van een door en voor rekening van Huurder uit te voeren milieukundig bodemonderzoek (VOT). Dit onderzoek zal als bijlage C aan de Huurovereenkomst worden gehecht.
- 6.3 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele schade, daaronder begrepen bedrijfs-, en/of stagnatieschade, als gevolg van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook, met uitzondering van eventuele verontreinigingen welke uit het in het vorige lid bedoelde nulonderzoek blijken, en behoudens het geval sprake is van gebreken die Verhuurder bij het aangaan van de Huurovereenkomst kende of behoorde te kennen.
- 6.4 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich ten tijde van de sluitingsdatum van de inschrijving (5 september 2018) bevindt met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdiensbaarheden, (beperkte en/of zakelijke) rechten, lusten en lasten.

14 J

Paraaf Verhuurder

14 J

Paraaf Huurder



- 6.5 De vermelding in de Huurovereenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het Gehuurde is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat deze hieraan hoeft te beantwoorden. Huurder heeft geen aanspraak op vermindering van de huurprijs en/of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomt met de werkelijkheid.

Artikel 7. Zakelijke lasten en omzetbelasting

- 7.1 Alle bestaande en toekomstige zakelijke lasten, belastingen, waaronder het eigenaarsgedeelte WOZ, heffingen of contributies alsmede de verhogingen daarvan die uit welke hoofde dan ook en al dan niet van gemeentewege over het Gehuurde worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de Huurovereenkomst is ingegaan voor rekening van Huurder.
- 7.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan Verhuurder worden opgelegd, zal Huurder deze op eerste aanzegging en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens Verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle boeten, schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.
- 7.3 Onder verwijzing naar artikel 11, eerste lid, onderdeel b, 5°, en vijfde lid van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 verklaren partijen door ondertekening van deze huurovereenkomst een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst dat hij het gehuurde gebruikt of zal 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 april tot 31 maart.

Artikel 8. Aansprakelijkheid Verhuurder; gedoogplicht Huurder

- 8.1 Verhuurder kan uit generlei hoofde door Huurder en/of de exploitant(en) van het Tankstation en/of derden aansprakelijk worden gehouden voor vorderingen of aanspraken tot vergoeding van schade van welke aard of omvang dan ook (schade door bodemverontreiniging daaronder begrepen) en die direct of indirect in verband staan met of een gevolg zijn van de exploitatie van het Tankstation of anderszins het gebruik van het Gehuurde. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken ter zake inclusief aanspraken door derden in verband met vanaf het Gehuurde migrerende (brandstof gerelateerde) bodemverontreiniging (bodem en/of grondwater).
- 8.2 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk, en vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken ter zake van derden, voor alle directe en indirecte schade die ingevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen en/of werken van Verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of bestaande en/of toekomstige eigendommen en/of werken van derden, ongeacht of Huurder voor het ontstaan van



Paraaf Verhuurder



Paraaf Huurder



deze schade verantwoordelijk is.

Verhuurder is gerechtigd om deze schades op kosten van Huurder te herstellen. Deze kosten dienen door Huurder te worden voldaan binnen dertig (30) werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.5 is van overeenkomstige toepassing in geval Huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet.

- 8.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens Verhuurder op, in, bij, aan of onder het Gehuurde palen, kabels, leidingen, buizen, schakelkasten, armaturen, sleuven, goten en andere voorwerpen en/of andere infrastructurele werken of voorzieningen of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient Huurder daaraan zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op een vermindering van de huurprijs en/of vergoeding van schade. Dit lijdt slechts uitzondering voor het geval waarin de schade van zodanige aard en omvang is dat deze schade redelijkerwijze niet voor rekening van Huurder behoort te komen.
- 8.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 8.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbepalingen en de overlast voor Huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken. De omstandigheid dat Huurder als gevolg van de in artikel 8.3 genoemde werkzaamheden niet het genot van het Gehuurde heeft dat hij bij aanvang van de Huurovereenkomst mocht verwachten, levert geen gebrek in de zin van de wet op.
- 8.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van Huurder en Huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenoet ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit en/of warmte, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand of ontploffing. Eveneens is Verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die op het gehuurde aanwezig zijn en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden ter zake.
- 8.6 Huurder heeft bij een eventuele schade een herstel- of herbouwplicht van alle op het Gehuurde aangebrachte opstallen en eventueel in de toekomst op te richten opstallen, tenzij Verhuurder zijn daarvan schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te stellen (financiële) voorwaarden.

Artikel 9. Oplevering bij einde overeenkomst

- 9.1 Huurder is bij het einde van de Huurovereenkomst verplicht het Gehuurde in de oorspronkelijke staat, leeg en ontruimd en ontdaan van alle door of namens Huurder op, in en/of aan het Gehuurde aangebrachte opstallen, funderingen, ondergrondse installaties, bestratingen, beplantingen en vrij van puin en in geëgaliseerde staat op te

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder



leveren, tenzij Verhuurder schriftelijk aan Huurder mededeelt dat voornoemde opstallen, ondergrondse installaties, bestrating of beplantingen geheel of gedeeltelijk niet ongedaan gemaakt dienen te worden. Verhuurder zal Huurder in dit verband uiterlijk één (1) jaar voor het einde van de Huurovereenkomst bij aangetekende brief in kennis stellen van hetgeen geheel of gedeeltelijk aanwezig kan blijven. Huurder dient het Gehuurde voorts vrij van huur, gebruik en exploitatie op te leveren. In dat geval zal door Verhuurder aan Huurder voor de achter te laten opstallen etc. een vergoeding worden betaald waarvan de hoogte wordt berekend op basis van de historische

aanvangsinvestering, een afschrijvingstermijn van 15 jaar en een restwaarde van 15%.
9.2 Indien het Gehuurde na de beëindigingsdatum door Verhuurder opnieuw als tankstationlocatie zal worden uitgegeven is Huurder verplicht alle medewerking te verlenen die redelijkerwijs van hem verwacht mag worden teneinde een goede overdracht van de locatie te garanderen en de discontinuïteit van de exploitatie van het Tankstation tot een minimum te beperken.

9.3 Huurder is jegens Verhuurder verplicht zorg te dragen dat op de beëindigingsdatum van de Huurovereenkomst de bodem en grondwater van het Gehuurde in dezelfde of vergelijkbare milieutechnische staat wordt opgeleverd zoals beschreven in het in artikel 6.2 genoemde milieurapport ('nulmeting'). Als bewijs hiervan dient door Huurder uiterlijk op de beëindigingsdatum van de Huurovereenkomst een door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau opgesteld onderzoeksrapport aan Verhuurder te worden overgelegd.

Indien uit voornoemd onderzoeksrapport volgt dat ten opzichte van de nulmeting op, onder en/of in het Gehuurde sprake is van een verontreiniging van de bodem en/of het grondwater, dient Huurder alle uit deze verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is Huurder ten opzichte van Verhuurder aansprakelijk voor alle kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging en/of het treffen van saneringsmaatregelen. Huurder vrijwaart Verhuurder ter zake tegen alle aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties. Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek.

Vorenbedoelde verplichting van Huurder geldt niet indien Verhuurder en Huurder voor het einde van de Huurovereenkomst schriftelijk overeenstemming bereiken over een andere wijze van aanpak van de sanering.

9.4 In geval van niet tijdige of niet volledige nakoming van zijn uit hoofde van dit artikel omschreven opleveringsverplichtingen zal Huurder van rechtswege in verzuim zijn. Een nadere ingebrekestelling is daartoe, ongeacht de oorzaak van niet tijdige of niet volledige nakoming, niet vereist. Huurder kan zich niet van zijn opleveringsverplichtingen disculperen als gevolg van de omstandigheid dat hij het Tankstation door een derde heeft laten exploiteren.

9.5 Indien Huurder in gebreke blijft, is Verhuurder bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van Huurder zonder dat daartoe een rechterlijke machtiging is vereist en blijft de huurprijs als gebruiksvergoeding verschuldigd tot het tijdstip waarop de nodige voorzieningen zijn getroffen en het Gehuurde in de overeengekomen staat is





opgeleverd, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder op vervangende en aanvullende schadevergoeding. Huurder dient alle medewerking te verlenen die redelijkerwijs van zijn verwacht mag worden met het oog op de continuering van de exploitatie van het Tankstation.

Artikel 10. Opzegging en ontbinding

- 10.1 Huurder is gerechtigd de Huurovereenkomst op te zeggen indien één of meerdere voor de realisatie van het Tankstation benodigde vergunningen, ontheffingen en/of andere overheidstoestemmingen niet worden verleend of in bestuursrechtelijke procedures van bezwaar en (hoger) beroep, tot in hoogste instantie wordt/worden vernietigd, dan wel sprake is van een niet meer voor (hoger) beroep vatbare beslissing en dientengevolge het Tankstation niet kan worden gerealiseerd.
- Huurder komt deze opzeggingsbevoegdheid evenwel niet toe indien en voor zover de oorzaak van het niet verlenen van vergunning, ontheffingen/of andere overheidstoestemmingen en/of de vernietiging daarvan is gelegen in omstandigheden die Huurder kunnen worden aangerekend dan wel krachtens de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening van Huurder dienen te komen. Tot deze omstandigheden rekenen Partijen onder meer:
- het indienen van onjuiste en/of onvolledige vergunning- en/of ontheffingsaanvragen, niet verschoonbare termijnoverschrijdingen en/of andere fouten van procedurele aard door of namens Huurder;
 - het niet en/of niet tijdig instellen van bezwaar, beroep en/of hoger beroep tegen een negatief besluit op een ingediende vergunning- en/of ontheffingsaanvraag.

Een opzegging als bedoeld in dit artikel dient te geschieden binnen tien (10) werkdagen na het verloop van de in de eerste volzin genoemde termijn respectievelijk binnen tien (10) werkdagen na de desbetreffende gerechtelijke uitspraak en met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.

Verhuurder kan, in het geval Huurder op basis van het bepaalde in dit artikel de Huurovereenkomst opzegt, uit generlei hoofde aansprakelijk worden gesteld voor eventueel door Huurder dientengevolge geleden of te lijden kosten, schaden of nadelen.

- 10.2 In het geval Huurder één of meerdere van zijn uit hoofde van deze Huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens Verhuurder niet tijdig en/of niet volledig nakomt en Huurder, ondanks een in een schriftelijke ingebrekestelling opgenomen hersteltermijn in gebreke blijft, is Verhuurder gerechtigd deze Huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Het niet voldoen door Huurder aan enig publiekrechtelijk vereiste of voorwaarde kan door Verhuurder worden beschouwd als een toerekenbare tekortkoming, op grond waarvan de Verhuurder deze Huurovereenkomst buitengerechtelijk zal kunnen ontbinden. De buitengerechtelijke ontbinding vindt plaats bij aangetekende brief.
- 10.3 Huurder verbindt zich ertoe aan Verhuurder te vergoeden alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder ook begrepen incassokosten, die voor Verhuurder





- ontstaan bij niet, niet-tijdige en/of niet behoorlijke nakoming door Huurder van de uit hoofde van deze Huurovereenkomst op zijn rustende verplichtingen.
- 10.4 Indien Huurder:
- surseance van betaling heeft aangevraagd, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard en/of om toepassing van de wettelijke schuldsanering heeft verzocht of de toepasselijkheid van de wettelijke schuldsanering wordt uitgesproken;
 - op enigerlei wijze het vrije beheer en de beschikking over zijn vermogen verliest;
 - een rechtspersoon is, en de rechtspersoon wordt ontbonden,
- is Verhuurder gerechtigd deze Huurovereenkomst met onmiddellijke ingang bij aangetekende brief met bericht van ontvangst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing indien de kosten voor Verhuurder verband houdend met de verplichtingen op grond van artikel 5.2 naar het enkele oordeel van Verhuurder in redelijkheid niet opwegen tegen de opbrengsten van deze Huurovereenkomst.
- 10.5 In geval van een buitengerechtelijke ontbinding door Verhuurder op grond van artikel 10.2 of een opzegging door Verhuurder op grond van artikel 10.4 zal het Gehuurde door Huurder op de door Verhuurder aangegeven wijze en binnen de daarbij aangegeven termijnen worden ontruimd en in de overeengekomen staat, zoals in artikel 9 omschreven worden opgeleverd. Verhuurder is gerechtigd om te vorderen dat de opstallen en ondergrondse installaties en overige onderdelen van het Tankstation die aard- en nagelvast verbonden zijn, blijven staan, zulks evenwel met uitzondering van afleverpompen, reclame- en identificatiematerialen en beveiligingsinstallatie.
- 10.6 De huurprijs is in het geval van tussentijdse beëindiging slechts verschuldigd tot de datum van beëindiging. Reeds door Huurder vooruit betaalde huur zal door Verhuurder per de datum van beëindiging aan Huurder worden gerestitueerd. Huurder kan evenwel geen aanspraak maken op restitutie van de door haar bij aanvang van de huurovereenkomst in het kader van de inschrijving aan Verhuurder betaalde Entrance Fee.

Artikel 11. Overige bepalingen; gebruiksvoorschriften

- 11.1 Huurder is verplicht om het Gehuurde en het Tankstation inclusief de daarbij behorende bestratingen, perken en plantsoenen in een goede en representatieve staat van onderhoud te houden.
- Huurder is jegens Verhuurder en jegens derden aansprakelijk voor schade als gevolg van het feit dat het Gehuurde en het Tankstation inclusief de daarbij behorende bestratingen, perken en plantsoenen niet voldoen aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW is, en hij vrijwaart Verhuurder ter zake aanspraken van derden.
- 11.2 Huurder is verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op en of aan het Gehuurde de geëigende maatregelen te



Paraaf Verhuurder



Paraaf Huurder



- treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
- 11.3 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen en ontheffingen zijn verkregen en het verkooppunt geheel is gerealiseerd en ingericht overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
- 11.4 Huurder is verplicht om Verhuurder of zijn gemachtigden ter controle op de naleving van de bepalingen van de Huurovereenkomst na een daartoe strekkend verzoek te allen tijde ongeclusuleerd toegang te verlenen tot het Gehuurde en/of het Tankstation. Voor zover het Tankstation door een derde wordt geëxploiteerd staat Huurder er jegens Verhuurder voor in dat deze verplichting door de desbetreffende derde zal worden nagekomen.
- 11.5 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van Verhuurder te worden gerealiseerd. Alle overige eventueel noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals wegmarkeringen en verkeersborden, komen voor rekening van Huurder. Voor zover hiervoor aanpassingen aan de openbare weg noodzakelijk zijn worden deze door Verhuurder op kosten van Huurder uitgevoerd tenzij in gezamenlijk overleg anders wordt besloten.
- 11.6 Huurder dient zelf zorg te dragen voor de aansluiting van het Tankstation op de openbare nutsvoorzieningen. De aansluitpunten daartoe bevinden zich in de nabijheid van het Gehuurde.
- 11.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve het op het Tankstation werkzame personeel en/of door klanten van het Tankstation. Het stallen van aanhangwagens ten behoeve van de verhuur op het Tankstation is slechts toegestaan binnen de vakken zoals deze dienen te zijn aangegeven op de bij de omgevingsvergunning behorende ontwerptekeningen.
- 11.8 Het is Huurder niet toegestaan:
- het Tankstation voor een langere periode dan veertien dagen niet of niet volledig te exploiteren of geheel of gedeeltelijk voor het publiek te sluiten of gesloten te laten, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder;
 - handelingen te verrichten of na te laten als gevolg waarvan het Gehuurde en de omgeving daarvan wordt of kan worden beschadigd dan wel wordt of kan worden verontreinigd met stoffen die schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.

Artikel 12. Onderhuur en exploitatie

- 12.1 Huurder is niet bevoegd de Huurovereenkomst of de rechten daaruit aan derden af te staan of over te dragen te belasten of te bezwaren.
- 12.2 Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder het Gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aaneen derde in exploitatie te geven. Deze toestemming zal door Verhuurder slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van Verhuurder (i) de exploitatie van (een)



Paraaf Verhuurder




Paraaf Huurder



motorbrandstoffenverkooppunt(en) tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en (ii) de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhoudsovereenkomst niet langer is dan de duur van de (hoofd)huurovereenkomst en (iii) de beëindiging van de exploitatie respectievelijk onderhoudsovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum van het recht van opstal voldoende is gegarandeerd.

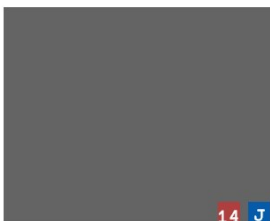
- 12.3. Aan de toestemming als bedoeld in lid 2 kunnen door Verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden, waaronder mede zijn begrepen voorwaarden tot het overleggen van stukken en bescheiden waaruit afdoende blijkt dat aan het gestelde van lid 2 wordt voldaan of de goedkeuring afhankelijk te stellen van de uitkomst van een, door de Verhuurder desgewenst uit te voeren integriteits- en/of solvabiliteitsonderzoek naar de partij of partijen als bedoeld in artikel 5.2. Verhuurder is gerechtigd een externe partij te verzoeken om dienaangaande een voor Verhuurder niet bindend advies of adviezen uit te brengen. De kosten verbonden aan een dergelijk onderzoek komen voor rekening van Huurder.
- 12.4. De toestemming als bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval geweigerd indien, naar het exclusieve oordeel van Verhuurder, het geven van deze toestemming de toekomstige uitgifte en/of ingebruikgeving van het Gehuurde beperkt of belemmert.

Artikel 13. Afhankelijk opstalrecht

- 13.1 Ter zekerstelling van de zakenrechtelijke positie van Partijen in relatie tot de eigendom van enerzijds de losse grond en anderzijds de daarop nog te bouwen opstallen, verplichten Partijen zich om dienaangaande, ten laste van de Verhuurder en ten gunste van Huurder, een afhankelijk zakelijk recht van opstal te vestigen overeenkomstig de Modelakte opgenomen als BIJLAGE 3D van het Biedboek waarmee Huurder zich onverkort en onvoorwaardelijk akkoord heeft verklaard. Deze modelakte wordt als bijlage D aan de Huurovereenkomst gehecht.
- 13.2 De vestiging van het afhankelijk recht van opstal vindt plaats binnen ten overstaan van  notaris te Zoetermeer, dan wel diens waarnemer/plaatsvervanger of een andere notaris verbonden aan JHD Notarissen te Zoetermeer. De notariële akte tot vestiging van het recht van opstal wordt verleden overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2 van het Inschrijfprotocol tankstationlocatie Huygensstraat (Bijlage 1 van het Biedboek). Huurder is verplicht alle daartoe noodzakelijke medewerking te verlenen. De kosten verband houdend met de vestiging van het recht van opstal komen voor rekening van Verhuurder.

Artikel 14. Geschillenbeslechting

- 14.1 Alle geschillen voortvloeiende uit en verband houdende met deze Huurovereenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Den Haag.
- 14.2 Op de Huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.



Paraaf Verhuurder



Paraaf Huurder



14.3 Het bepaalde in artikelen 7: 290 e.v. BW (huur en verhuur van bedrijfsruimte) is op deze overeenkomst niet van toepassing.

Bijlagen

De bij deze overeenkomst behorende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage A Verhuurtekening
- Bijlage B Beschrijving staat oplevering aanvang huurovereenkomst (Bijlage 3B Biedboek)
- Bijlage C Bodemonderzoek als bedoeld in artikel 6.2
- Bijlage D Modelakte en overeenkomst vestiging huurafhankelijk opstalrecht (Bijlage 3C – 3D Biedboek)

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Naam

Datum

Plaats

Handte

(Verhuurder)



14 J

Naam :

Datum :

Plaats :

Handteken

(Huurder)



14 J



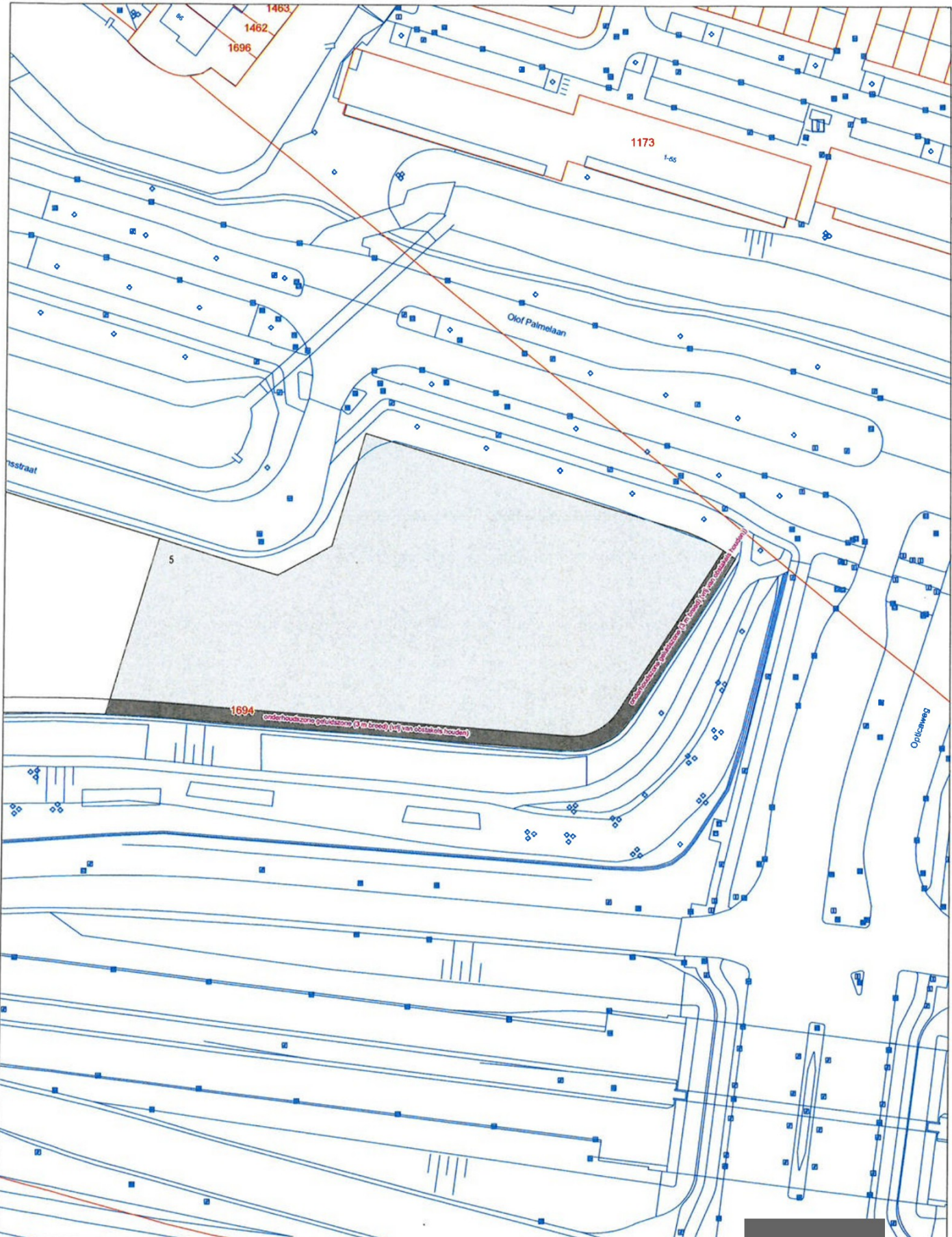
14 J

Paraaf Verhuurder



14 J

Paraaf Huurder



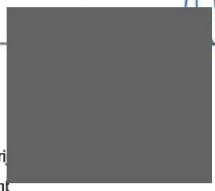
Gemeente
Zoetermeer

Volgnr: [redacted]
 Bladnr: 5.17.419
 Schaal 1: 1000
 Formaat: A4

Datum: [redacted]
 Gewijz: [redacted] K
 Gec:
 File: huygensstraat (benzineverkooppunt)



± 4980 m²
 onderhoudszone (3 m breed) van
 verhuur tbv benzine verkooppunt
 Kad gemte Zegwaard sectie E nr 1694 gedeeltelijk



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

E Art. 5.1 lid 1 sub e

Deze informatie betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de UAVG

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

3 Adres

9 Bezwaarde

14 Handtekening

15 Medewerker gemeente

16 Bedrag