Den Haag

VREDE EN RECHT

5.1.2.f

000

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Tankstation Advies
T.a.v. de 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

Ons kenmerk
CVO/ 5.1.2.f
Contactpersoon
5.1.2.e
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(5.1.2.e
E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl
Aantal bijlagen
2

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
Indeplaatsstelling Troelstrakade 122 (V01150)

Geachte 5.1.2.e

Onlangs ontving ik in drievoud de door 5.1.2.e namens Sakko Commercial B.V. 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e namens Total Nederland N.V. ondertekende indeplaatsstellingsovereenkomst voor de grond gelegen Troelstrakade 122 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u twee exemplaren van de indeplaatsstellingsovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag ondertekend retour. Ik verzoek u deze aan bovengenoemde partijen te overhandigen.

Met vriendelijke groet,
Hoofd Vastgoedportefeuillemanagement,

5.1.2.e

5.1.2.e

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V01150)
- 5.1.2.e
- 5.1.2.e
- FIN

Gemeente Den Haag
Postbus 16460
2500 BL Den Haag

Spui 70
Den Haag

T 5.1.2.e
www.denhaag.nl

Overeenkomst tot indeplaatsstelling (V01150)

Deze indeplaatsstelling heeft betrekking op de huurovereenkomst ingegaan 5.1.2.f tussen Sakko Commercial B.V. en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van het perceel grond gelegen aan de Toelstrakade 122 in Den Haag

De ondergetekenden:

1. de **gemeente Den Haag**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5 december 2017, kenmerk BSD/2017.782, hierna te noemen; "**Verhuurder**"

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Sakko Commercial B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Bergen op Zoom, Konijnenburgweg 40, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 20122736, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e hierna te noemen; "**Huurder**"

3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Total Nederland N.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te 's-Gravenhage (2594 AN), kantoorhoudende aan de Bezuidenhoutseweg 273, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24106171, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e hierna te noemen; "**Indeplaatstreder**"

Ondergetekende sub 1 t/m 3 hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**"

Nemen het volgende in aanmerking dat:

a) Verhuurder verhuurt aan Multi Energy B.V. sedert 1979 het perceel grond gelegen aan de Troelstrakade 122 te Den Haag, kadastraal bekend 's-Gravenhage, sectie AC, nrs 2330 en 3261. De Huurovereenkomst is als bijlage aan de overeenkomst gevoegd;
b) Verhuurder, Multi Energy B.V. en Huurder een overeenkomst tot indeplaatsstelling hebben gesloten waarmee Multi Energy B.V. haar rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit de Huurovereenkomst, per 5.1.2.f heeft overgedragen aan Huurder;
c) Huurder te kennen heeft gegeven al haar rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit de Huurovereenkomst, per 5.1.2.f te willen overdragen aan Indeplaatstreder;
d) Indeplaatstreder te kennen heeft gegever per 5.1.2.f als Huurder in de plaats te willen treden van Huurder;
e) Verhuurder tegen deze indeplaatsstelling geen bezwaar heeft;
f) Partijen overeenstemming hebben bereikt over de bovenvermelde indeplaatstelling en dat zij deze overeenstemming schriftelijk wensen vast te leggen in deze overeenkomst.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1
Huurder draagt per 5.1.2.f over aan Indeplaatstreder, die verklaard van Huurder te aanvaarden alle aanspraken, rechten en verplichtingen die voor Huurder voortvloeien uit de Huurovereenkomst met uitzondering evenwel van het bepaalde in artikel 7 van de Huurovereenkomst, zoals hierna bepaald.

Artikel 2
In afwijking van het bepaalde in artikel 7 (Milieuhygienische staat) van de Huurovereenkomst geldt dat voor de milieuhygienische staat wordt verwezen naar het aan deze overeenkomst als **bijlage 2** gehechte bodemrapport met referentie 60564599.1176 d.d. 5.1.2.f Partijen aanvaarden door ondertekening van deze overeenkomst dit bodemrapport als nulsituatie. Indeplaatstreder is jegens Verhuurder op het einde van de Huurovereenkomst uitsluitend aansprakelijk voor nieuwe verontreiniging ten opzichte van de nulsituatie, welke nieuwe verontreiniging zal moeten blijken uit het conform artikel 7.3 van de Huurovereenkomst door Indeplaatstreder op te stellen bodemrapportage bij het einde van de Huurovereenkomst. Artikel 7.4 en 7.5 en 7.6 van de Huurovereenkomst blijven onverkort van toepassing.

Artikel 3
Met ingang van 5.1.2.f zal Indeplaatstreder als huurder van voormeld perceel grond in de plaats treden van Huurder, derhalve kan Indeplaatstreder per 5.1.2.f jegens Verhuurder alle aanspraken en rechten uit de Huurovereenkomst doen gelden, waartegenover Indeplaatstreder verklaart alle verplichtingen daaruit voortvloeiende jegens Verhuurder onverminderd en ongewijzigd stipt en getrouw te zullen nakomen.

Artikel 4
Huurder vrijwaart Indeplaatstreder tegen alle vorderingen van derden betreffende de Huurovereenkomst met betrekking tot de periode tot en met 5.1.2.f

Artikel 5
Deze indeplaatsstelling wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat op 5.1.2.f 5.1.2.f

- Huurder aan al haar verplichtingen onder de Huurovereenkomst heeft voldaan, zoals het betalen van de opeisbare huurpenningen voor zover die betrekking hebben op de periode tot en met 5.1.2.f
- er geen sprake is van enige terkortkoming van Huurder onder de Huurovereenkomst.

Artikel 6
Tot het moment waarop volledig aan bovenstaande voorwaarden is voldaan, komt onderhavige overeenkomst niet tot stand en blijft de Huurovereenkomst tussen Verhuurder en Huurder onverkort en ongewijzigd van kracht.

Artikel 7
Alle voorwaarden zoals overeengekomen in de Huurovereenkomst blijven onveranderd van kracht, tenzij daar in deze overeenkomst uitdrukkelijk van is afgeweken. 5.1.2.e

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend.

Verhuurder
Plaats: Den Haag
Datum: 5.1.2.f

5.1.2.e

5.1.2.e

Huurder
Plaats: Bergen op Zoom
Datum: 5.1.2.f

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Indeplaatstreder
Plaats: Den Haag
Datum: 5.1.2.f

5.1.2.e

Indeplaatstreder
Plaats: DEN HAAG
Datum: 5.1.2.f

Bijlage: 1 Huurovereenkomst
2 Bodemonderzoek

Paraaf Verhuurd 5.1.2.e

Paraaf Huurder 5.1.2.e

Paraaf In de plaatstreder 5.1.2.e

CVO/ 5.1.2.f

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE TROELSTRAKADE 122

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 19 maart 2013, kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

1157

2. Multi Energy B.V., statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn en kantoorhoudend aan de Flemingweg 14 (2408 AV), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 28005863, vertegenwoordigd door de 5.1.2.e hierna te noemen '**Multi Energy**';

EN

1260

3. Sakko Commercial B.V., statutair gevestigd te Bergen op Zoom en kantoorhoudend aan de Van Konijnenburgweg 40, 4612 PL, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20122736, vertegenwoordigd door de directeur 5.1.2.e hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder sedert 5.1.2.f een perceel grond verhuurt aan de Troelstrakade 122 aan Multi Energy en haar rechtsvoorganger(s);
- dat Multi Energy en huurder zijn overeengekomen dat huurder per 5.1.2.f ter zake van de huur in de plaats treedt van Multi Energy, waardoor de huidige lopende huurovereenkomst met Multi Energy B.V. per dezelfde datum komt te vervallen;
- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca. 1.033 m² gelegen aan de Troelstrakade 122 en betreft een gedeelte van een kadastraal perceel bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, nr. 2330 en een gedeelte van perceel 's-Gravenhage, sectie AC, nr. 3261 te Den Haag, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlagen;
- dat verhuurder de uitrol van CNG-vulpunten (en mogelijk andere luchtkwaliteit verbeterende brandstoffen) in de regio Haaglanden stimuleert, en daardoor huurder juridisch tevens in staat stelt om een CNG-vulpunt toe te voegen aan de locatie;
- dat de gehuurde locatie, hierna aan te duiden als 'het Gehuurde', bestemd is als verkoop voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig een bemand tankstation aanwezig is, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- het stichten en onderhouden van opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan de Troelstrakade 122, gedeeltelijk uitmakend van 2 kadastrale percelen, kadastraal bekend 's-Gravenhage, sectie AC, nrs. 2330 en 3261 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het verhuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de

opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.
1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.
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 Huurder is niet bevoegd 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 slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de 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.
1.6 Indien een derde op het Gehuurde luchtkwaliteitverbeterende energievormen voor de aandrijving van motorrijtuigen (zoals bijv. CNG of elektriciteit via oplaadpalen) wenst te verstrekken en één van de partijen hiermee akkoord is, zullen huurder en verhuurder te allen tijde meewerken aan de onderverhuur aan de derde.
1.7 Indien de exploitatie wordt overgedragen/overgenomen aan/door een andere partij, zal huurder verhuurder schriftelijk informeren over de partij die het Tankstation zal exploiteren, onder opgave van naam, adres, woonplaats en telefoonnummers. Indien de exploitatie wordt overgenomen door een andere partij zal huurder verhuurder daarover binnen 10 werkdagen informeren.
1.8 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 artikel 1.5. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden.
1.9 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.
1.10 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.
1.11 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.9 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.

Duur, verlenging en opzegging
2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f, ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f
2.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f, derhalve tot en met 5.1.2.f Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f
2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.e. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 12 maanden of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 12 maanden respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, huurprijsaanpassing
3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.
3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze

huurcomponent wordt iedere 5 (vijf) jaar, voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.1.2.e van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), dan wel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente Den Haag zal worden gehanteerd.

3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.

3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de per kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt niet geheven over de omgezette hoeveelheid luchtkwaliteitverbeterende energievormen voor de aandrijving van motorrijtuigen (zoals bijv. CNG-aardgas, bio-gas en/of elektrische laadpalen).

3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).

3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.

3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10a, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.

3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar per 1 januari, met ingang van 5.1.2.f 5.1.2.f op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. 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.

3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule, vindt met ingang van de datum van openstelling van het onbemande tankstation een herberekening van de huurprijs plaats.

Betaling, (omzet)belasting e.d.

4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.

4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
De huurder is naast de huurprijs geen afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs 5.1.2.f

- de huurprijs / huurcomponent A	€ 5.1.2.b
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)	
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.3 indien geen omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen	NVT
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende	

leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting NVT

totaal € 5.1.2.b
zegge: 5.1.2.b

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b Dit bedrag is zonder omzetbelasting.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 en 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10a Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

Het Tankstation
5.1 De 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, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke 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.
5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.
5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.
5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een bemande naar een onbemande formule. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw binnen 6 maanden na de omzetting door huurder te worden amoveerd, tenzij zwaarwegende belangen van huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

Leveringen
6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:
- NVT.

Milieuhygiënische staat
7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevindt.
7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is geen onderzoek uitgevoerd. Als richtlijn voor de 'nulsitiuatie' gelden de volgende onderzoeksrapporten:
- In opdracht van Shell bodemonderzoeken door Oranjewoud (kenmerk 4879-31489, 5.1.2.f) en IWACO B.V. (kenmerk 1032970, 5.1.2.f
- Evaluatie in-situ sanering Troelstrakade te Den Haag (IWACO B.V., kenmerk 1040720 d.d. 5.1.2.f)

- Sanering Troelstrakade 122 te Den Haag, status-rapportage (IWACO B.V., kenmerk 1046640, 5.1.2.f 5.1.2.f
- Voortgangsrapportage grondwatersanering in opdracht van Shell (Rasenberg Milieutechniek BV, projectnummer 84333/1 d.d 5.1.2.f 5.1.2.f

7.3 Huurder stelt uiterlijk vier weken voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage, gebaseerd op een indicatief onafhankelijk onderzoek, door of namens huurder uitgevoerd, betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond.
7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de bodem verontreinigd blijkt, de grond behorende tot het Gehuurde voor het eindigen van de huurovereenkomst saneren.
7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 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 voor rekening van huurder.
8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

Gebruiksbepalingen
9.1 Verhuurder heeft in ieder geval ten behoeve van de uitvoering van haar gemeentelijke taken het recht na overleg met de huurder, aan, in of op de grond palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen aan te brengen indien zij dit nodig acht. Verhuurder zal daarbij haar belang of van derden afwegen tegen de belangen van de huurder ten aanzien van zijn bedrijfsvoering. Huurder heeft geen recht op schadevergoeding.
9.2 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
9.3 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan ten aanzien van de redelijke uitvoering van deze huurovereenkomst aanwijzingen geven, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Oplevering bij beëindiging
5.1.2.f

5.1.2.f

Aansprakelijkheid

13.1 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 (grond en/of grondwater).

13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van 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 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.

13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.

13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

13.5 Huurder heeft bij een eventuele schade een herstel of herbouwplicht van de op het Gehuurde aangebrachte opstallen en eventueel in de toekomst op te richten opstallen, tenzij verhuurder hem daarvan schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te stellen voorwaarden.

Huurafhankelijk recht van opstal

14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.

14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.

14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.

14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.

14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.

14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.
14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.
14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt. Tenzij het recht van opstal wordt verlengd of anderszins anders wordt overeengekomen, heeft huurder bij einde van het recht van opstal jegens de gemeente de verplichting de opstallen inclusief fundering met alle toebehoren weg te nemen en de ondergrond in geëgaliseerde staat op te leveren.
14.10 Bij het eindigen van het recht van opstal is ieder recht op vergoeding van de waarde van de opstallen aan huurder door de verhuurder uitgesloten, uitgezonderd de opstallen die op schriftelijk verzoek van verhuurder zijn achtergelaten.
14.11 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstelrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een luchtverbeterende energievorm voor de aandrijving van motorrijtuigen aanbiedt (bijv. CNG-aardgas en/of electrische laadpalen). Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

Ontbinding en tussentijdse beëindiging

5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.2.f

Overige bepalingen

16.1 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 voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.
16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de doorvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
16.5 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 ongeclausuleerd 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 zijn exploitant zal worden nagekomen.
16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld 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. Artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 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.
16.8 Met ondertekening van deze huurovereenkomst vervalt de huurovereenkomst tussen de gemeente en Multi Energy.

Geschillen en domiciliekeuze

17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres Van Konijnenburgweg 40, 4612 PL te Bergen op Zoom.
17.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 3-voud te Den Haag,

5.1.2.f

Verhuurder,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

5.1.2.e

5.1.2.f

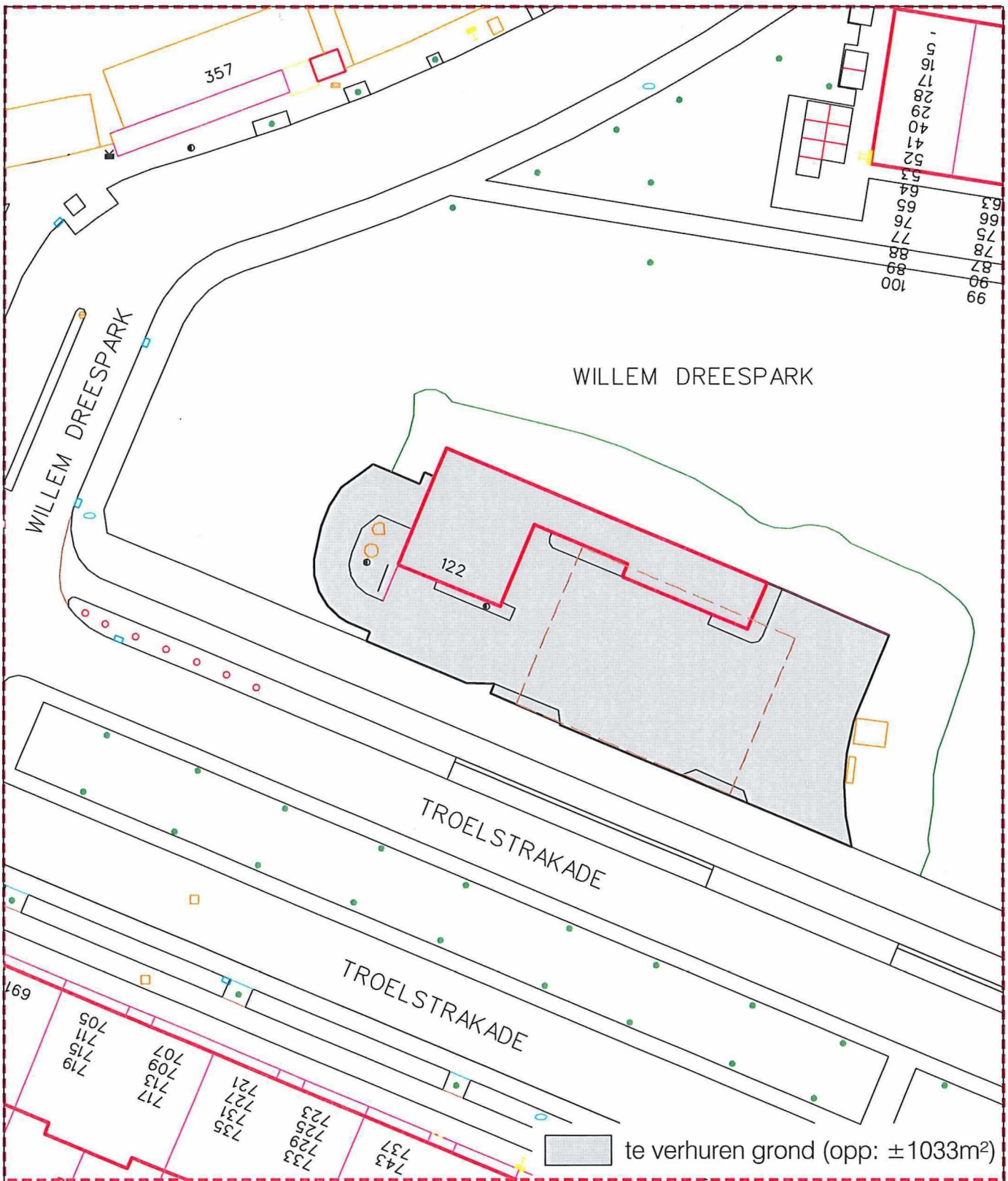
Huurder,
Sakko Commercial B.V

5.1.2.e

5.1.2.f

5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen
- proces-verbaal van oplevering (later toe te voegen)
- uittreksel KVK
- WOZ taxatie motorbrandstoffenverkooppunt Troelstrakade122



Gewijzigd:

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Geo–Informatie & Erfpachtbedrijf

VERHUUR–TEKENING TROELSTRAKADE 122

Getekend	5.1.2.e	Schaal 1:500	's–Gravenhage
Gecontroleerd		Formaat A4	Sectie FG
Datum	5.1.2.f	Nummer FG102G1	

Leyweg 813 2545 HA Den Haag Tel. 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Online inzage uittreksel

KvK-nummer 20122736

Rechtspersoon

RSIN	815159365
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Sakko Commercial B.V.
Statutaire zetel	Bergen op Zoom
Eerste inschrijving handelsregister	02-12-2005
Datum akte van oprichting	01-12-2005
Geplaatst kapitaal	5.1.2.f
Gestort kapitaal	
Deponering jaarstuk	5.1.2.f

Onderneming

Handelsnamen	Sakko Commercial B.V. SC Goes Sakko Commercial Sakko Stellendam
Startdatum onderneming	01-12-2005
Activiteiten	SBI-code: 46712 - Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen SBI-code: 4730 - Benzinestations SBI-code: 46713 - Groothandel in minerale olieproducten (geen brandstoffen)
Werkzame personen	9

Hoofdvestiging

Vestigingsnummer	000015857689
Handelsnaam	Sakko Commercial B.V.
Bezoekadres	Van Konijnenburgweg 40, 4612PL Bergen op Zoom
Postadres	Postbus 172, 4600AD Bergen Op Zoom
Telefoonnummer	5.1.2.e
Faxnummer	5.1.2.e
E-mailadres	5.1.2.e@sakkocommercial.nl
Datum vestiging	01-12-2005
Activiteiten	SBI-code: 46712 - Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen SBI-code: 46713 - Groothandel in minerale olieproducten (geen brandstoffen) De exploitatie van een handelsbedrijf, omvattende de groothandel, grossierderij en kleinhandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen, autobrandstoffen, smeeroliën en vetten.
Werkzame personen	9

Enig aandeelhouder

Naam	Sakko Holding B.V.
Bezoekadres	Van Konijnenburgweg 40, 4612PL Bergen op Zoom

5.1.2.e

Ingeschreven onder KvK-nummer	33274890
Enig aandeelhouder sedert	01-12-2005

Bestuurder

Naam	5.1.2.e
Geboortedatum en -plaats	5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
Datum in functie	5.1.2.f)
Titel	Directeur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Er kunnen functionarissen zijn die een uitsluitend tot vestigingen beperkte bevoegdheid hebben; deze worden alsdan vermeld op het uittreksel van de betreffende vestiging(en).

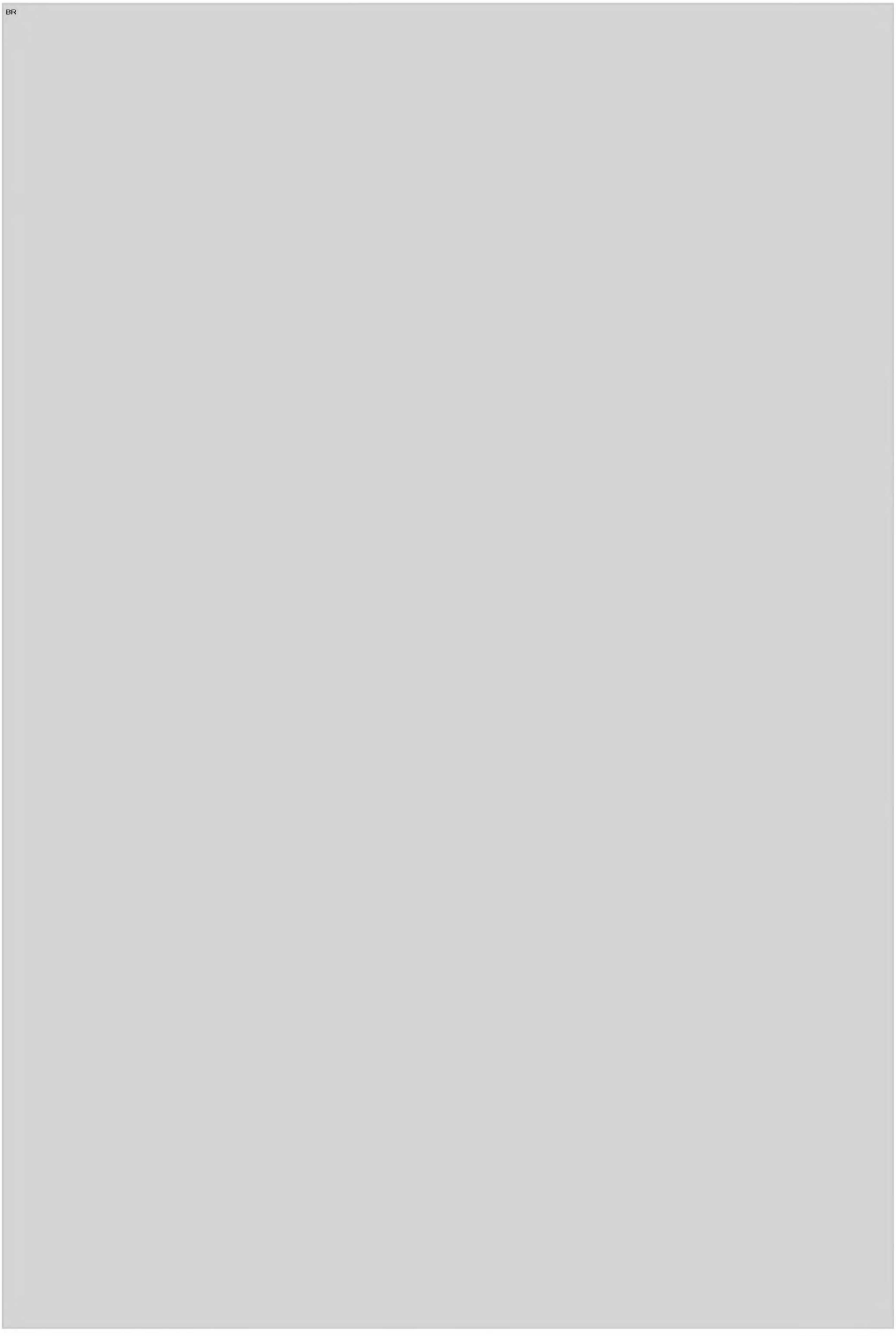
Vestiging(en)

BR

BR

5.1.2.e

Gegevens zijn vervaardigd op 11-06-[redacted] om 11.31 uur.



5.1.2.e

5.1.2.e

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

5.1.2.e Scheveningen B.V.
t.a.v. de 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
5.1.2.f

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen
1

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
huurovereenkomst benzinestation
Zwolsestraat 443 (V01155) te Den Haag

Geachte 5.1.2.e

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens 5.1.2.e Scheveningen B.V. geparafeerde en ondertekende huurovereenkomst voor het perceel onbebouwde grond Zwolsestraat 443 te Den Haag.

Hierbij zend ik u een exemplaar van de bovenvermelde huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Conform artikel 14.1 en 14.2 van de huurovereenkomst dient u binnen twee maanden na ondertekening van voornoemde huurovereenkomst een huurafhankelijk recht van opstal te doen vestigen ten behoeve waarvan u een notaris dient te selecteren. Ik verzoek u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na dagtekening van deze brief, 5.1.2.e (e-mail: 5.1.2.e @denhaag.nl) van de Centrale Vastgoedorganisatie te laten weten welke notaris u hebt geselecteerd en om ruim binnen voornoemde termijn van twee maanden een concept van de vestigingsakte ter goedkeuring aan 5.1.2.e te zenden.

Voor de goede orde treft u hieronder ten behoeve van de notaris de tekst voor de comparitie van de gemeente Den Haag aan, te weten:
< (personalia gemachtigde) te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage) zetelend te 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudende aan het Spui 70 (postcode 2511 BT), daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht, hierna genoemd: "de Gemeente";>

Hoogachtend,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,
5.1.2.e

Inlichtingen bij
5.1.2.e

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e @denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank : 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e / 5.1.2.e

Afdruk aan:

- 3x CVDH/RC: contractbeheer, C-VIS (V01155) en 5.1.2.e ;
- 1x CVDH/FIN: 5.1.2.e ;
- 2x CVDH/VPM: 5.1.2.e en 5.1.2.e

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE ZWOLSESTRAAT 443 - V01155

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5.1.2.f kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: **"Gemeente"** of **"verhuurder"**;

EN

2. 5.1.2.e Scheveningen B.V., statutair gevestigd te Den Haag en kantoorhoudend aan de Zwolsestraat 443, 2587 VH te Den Haag, ingeschreven in het KVK handelsregister onder nummer 52433137, vertegenwoordigd door de directeur de 5.1.2.e hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca. 1.198 m² gelegen aan de Zwolsestraat 443. De gehuurde grond maakt onderdeel uit van (een gedeelte van) de kadastrale percelen bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie V nr. 7511 en 7782 te Den Haag, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlagen;
- dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met ingangsdatum 5.1.2.f van toepassing is op de locatie Zwolsestraat 443, en de onderliggende huurovereenkomst per 5.1.2.f de huurovereenkomst uit 5.1.2.f vervangt;
- dat verhuurder de uitrol van CNG-vulpunten (en mogelijk andere luchtkwaliteit verbeterende brandstoffen) in de regio Haaglanden stimuleert, en daardoor huurder juridisch in staat stelt om een CNG-vulpunt of ander luchtkwaliteit verbeterend product toe te voegen aan de locatie;
- dat de Gehuurde locatie, hierna aan te duiden als 'het Gehuurde', bestemd is als verkoop voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig een tankstation aanwezig moet zijn, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- dat het stichten en onderhouden van eventuele opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- dat de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan de Zwolsestraat 443, gedeeltelijk deel uitmakend van de kadastrale percelen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie V, nr. 7511 en 7782 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het Gehuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.

1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het Gehuurde of het Tankstation tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst opnieuw geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te geven. Deze toestemming zal door verhuurder slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze huurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de 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. Verhuurder zal te allen tijde meewerken bij onderverhuur door huurder aan een derde(n) die luchtkwaliteitverbeterende motorbrandstoffen (zoals bijv. CNG-aardgas, electrische oplaadpunten) verstrekt via het Gehuurde.
1.6 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. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door verhuurder eventuele redelijke (financiële) voorwaarden worden verbonden.
1.7 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit, anders dan als bedoeld in artikel 1.5, aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.
1.8 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.
1.9 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.8 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.

Duur, verlenging en opzegging
2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f
2.2 Na het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f derhalve tot en met 5.1.2.f Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f
2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.1.2.f maanden of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f maanden respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
2.5 Huurder heeft de mogelijkheid om tussentijds, gedurende de contractstermijnen opgenomen in artikel 2.1 en 2.2, de overeenkomst elke 5.1.2.f met inachtneming van artikel 2.3 en 2.4, op te zeggen.

Huurprijs, huurprijsaanpassing
3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.
3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze huurcomponent wordt iedere 5.1.2.f r, voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.1.2.b 5.1.2.b van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), danwel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente Den Haag zal worden gehanteerd. Indien, na een door huurder gevoerde bezwaarprocedure, bovengenoemde locatiewaarde wordt aangepast zal Huurcomponent A op gelijke wijze aangepast worden.
3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.
3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de in het voorgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt niet geheven over de eventueel omgezette hoeveelheid CNG-aardgas (bio-gas) en/of electrische laadpunten.

3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). In voorkomende gevallen en op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).
3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.
3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.
3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari, voor het eerst per 5.1.2.f, van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. 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.
3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule en vice versa, vindt met ingang van de datum van openstelling van het (on)bemande tankstation na ombouw een herberekening van de huurprijs plaats. Opbouw van het tarief is per Collegebesluit van de gemeente Den Haag vastgesteld en is voor een onbemande locatie voor huurcomponent A 12% van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek met daarbij eveneens een huurcomponent B van € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting.

Betaling, (omzet)belasting e.d.
4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.
4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
De huurder is naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs per 5.1.2.f

- de huurprijs / huurcomponent A	€ 5.1.2.b per jaar achteraf
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)	
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.3 indien geen omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen	NVT
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	NVT
totaal	€ 5.1.2.b

zegge: 5.1.2.b

5.1.2.e

paraaf huurde

5.1.2.e

paraaf verhuurder

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b Dit bedrag is zonder omzetbelasting.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10 Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

Het Tankstation
5.1 De 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, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke 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.
5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.
5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de eventueel daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.
5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een onbemande naar een bemande formule en vice versa. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw, bij het niet verder gebruiken van het shopgebouw, binnen 6 maanden na de omzetting door huurder te worden geamoveerd, tenzij zwaarwegende belangen van huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

Leveringen
6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
- NVT

Milieuhygiënische staat
7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevond in 5.1.2.f
7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is geen onderzoek uitgevoerd.
7.3 Huurder stelt uiterlijk zes maanden voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage ('eindsituatie rapport'), gebaseerd op een onafhankelijk onderzoek, in opdracht van huurder uitgevoerd door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau , betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond.
7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de gemeten waarden in de bodem de in de wet- en regelgeving vastgestelde interventiewaarden overschrijden, als gevolg van de exploitatie door

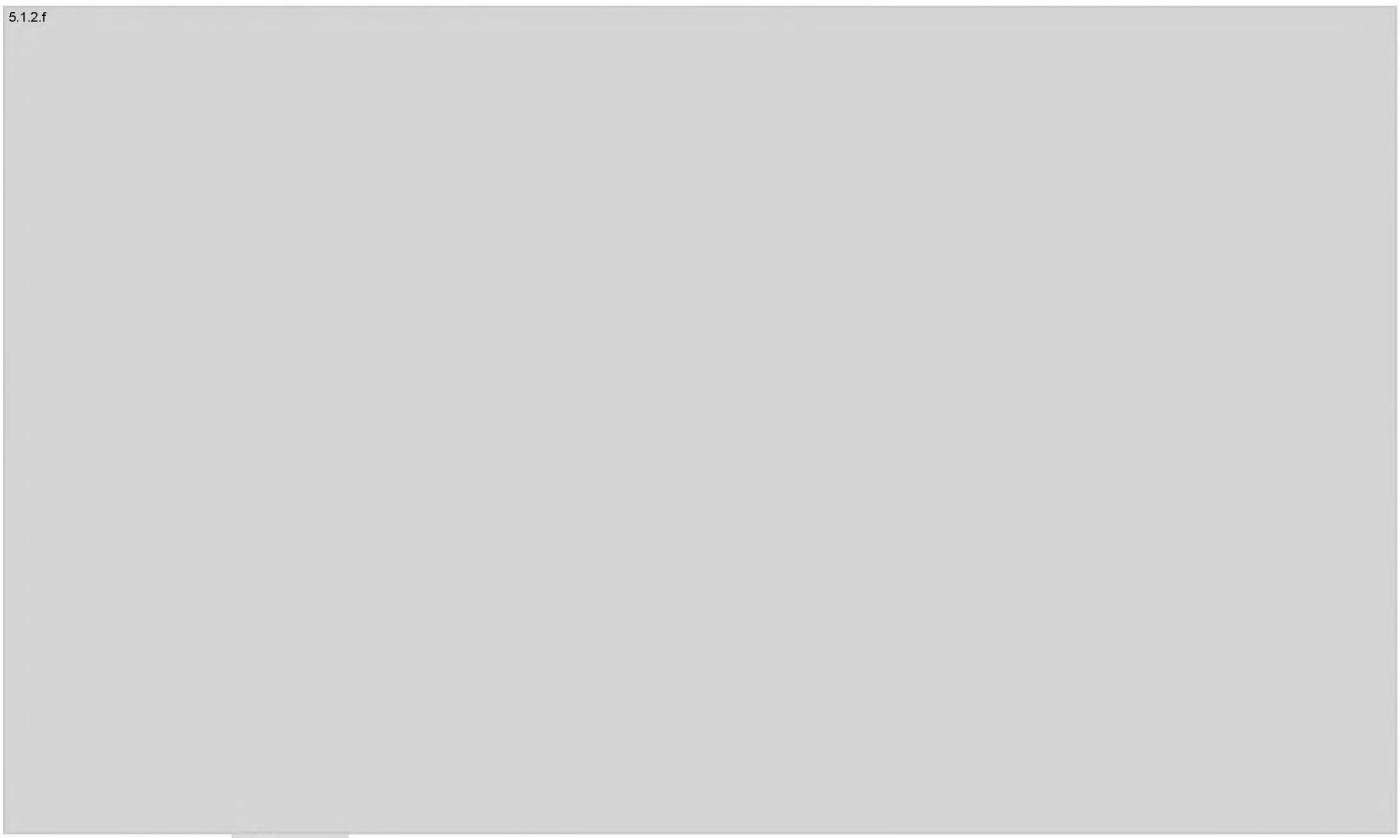
huurder van het Tankstation, de grond behorende tot het Gehuurde voor het eindigen van de huurovereenkomst laten saneren.
7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 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 voor rekening van huurder.
8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

Gebruiksbepalingen
9.1 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
9.2 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan redelijke aanwijzingen geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.



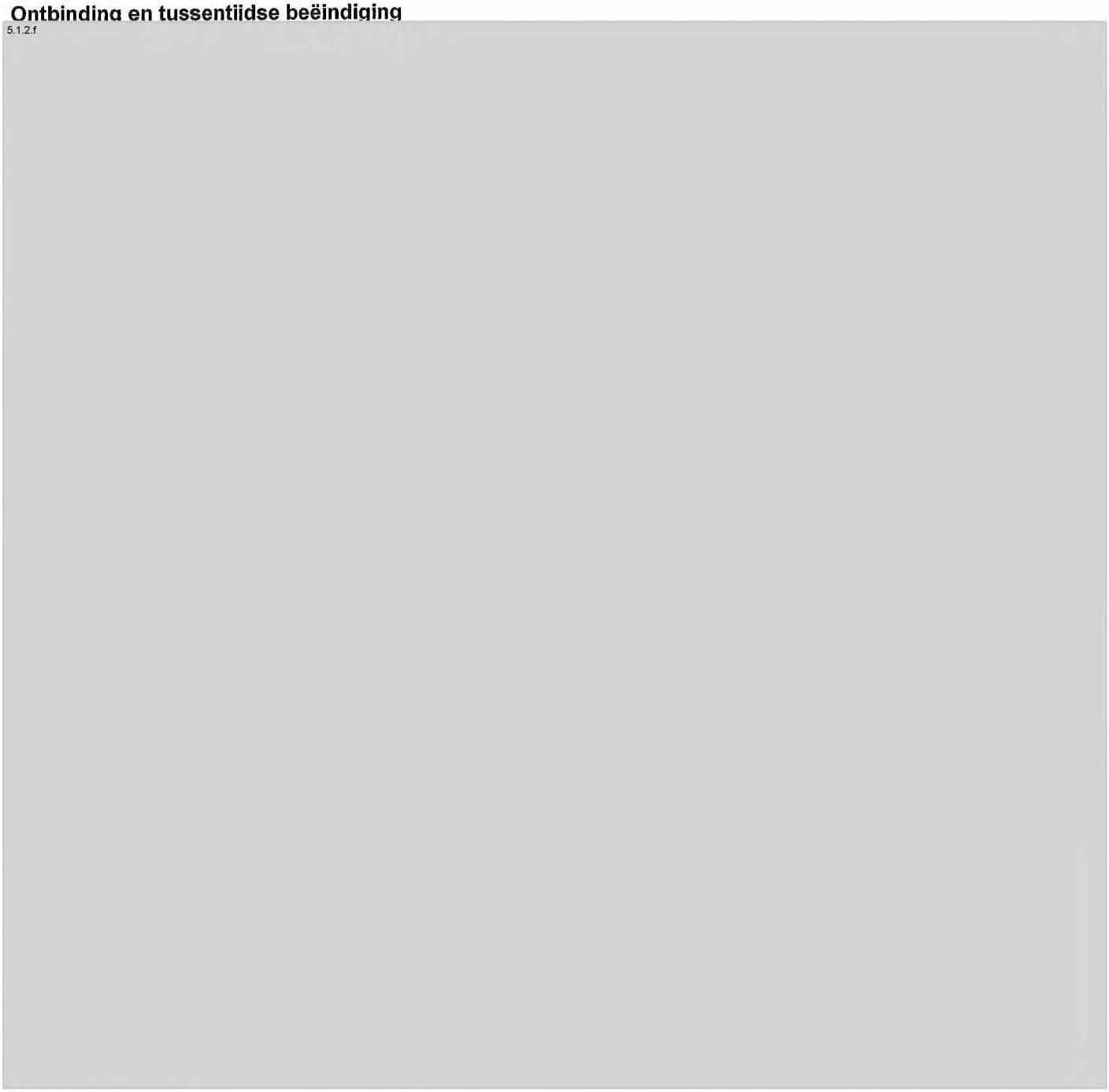
Aansprakelijkheid
13.1 Verhuurder kan uit generlei hoofde door huurder en/of de exploitant(en) van het Tankstation en/of derden aansprakelijk worden gehouden voor vorderingen of aanspraken tot vergoeding van schade van welke aard of omvang dan ook (schade door bodemverontreiniging daaronder begrepen) 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 (grond en/of grondwater).
13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van 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 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10 is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.
13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.
13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

Huurafhankelijk recht van opstal
14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.
14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen [redacted] maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.
14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.
14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen redelijke voorwaarden worden verbonden welke betrekking hebben op een vorm van financiële zekerheidstelling.
14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.
14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.
14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.
14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt.
14.10 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstalrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een luchtverbeterend product aanbiedt in de vorm van bijvoorbeeld CNG-aardgas of electrische laadpunten. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de

verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

Ontbinding en tussentijdse beëindiging

5.1.2.f



Overige bepalingen

16.1 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 voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.
16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.

16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
16.5 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 ongeclausuleerd 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 zijn exploitant zal worden nagekomen.
16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld 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. Artikel 4.10 is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve van 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 het Gehuurde.

Geschillen en domiciliekeuze
17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan 5.1.2.e Scheveningen B.V., kantoorhoudend aan de Zwolsestraat 443, 2587 VH te Den Haag, dan wel het adres zoals opgenomen in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
17.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst worden gericht aan de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud te Den Haag,

Datum: . 5.1.2.f

Verhuurder.
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

5.1.2.e

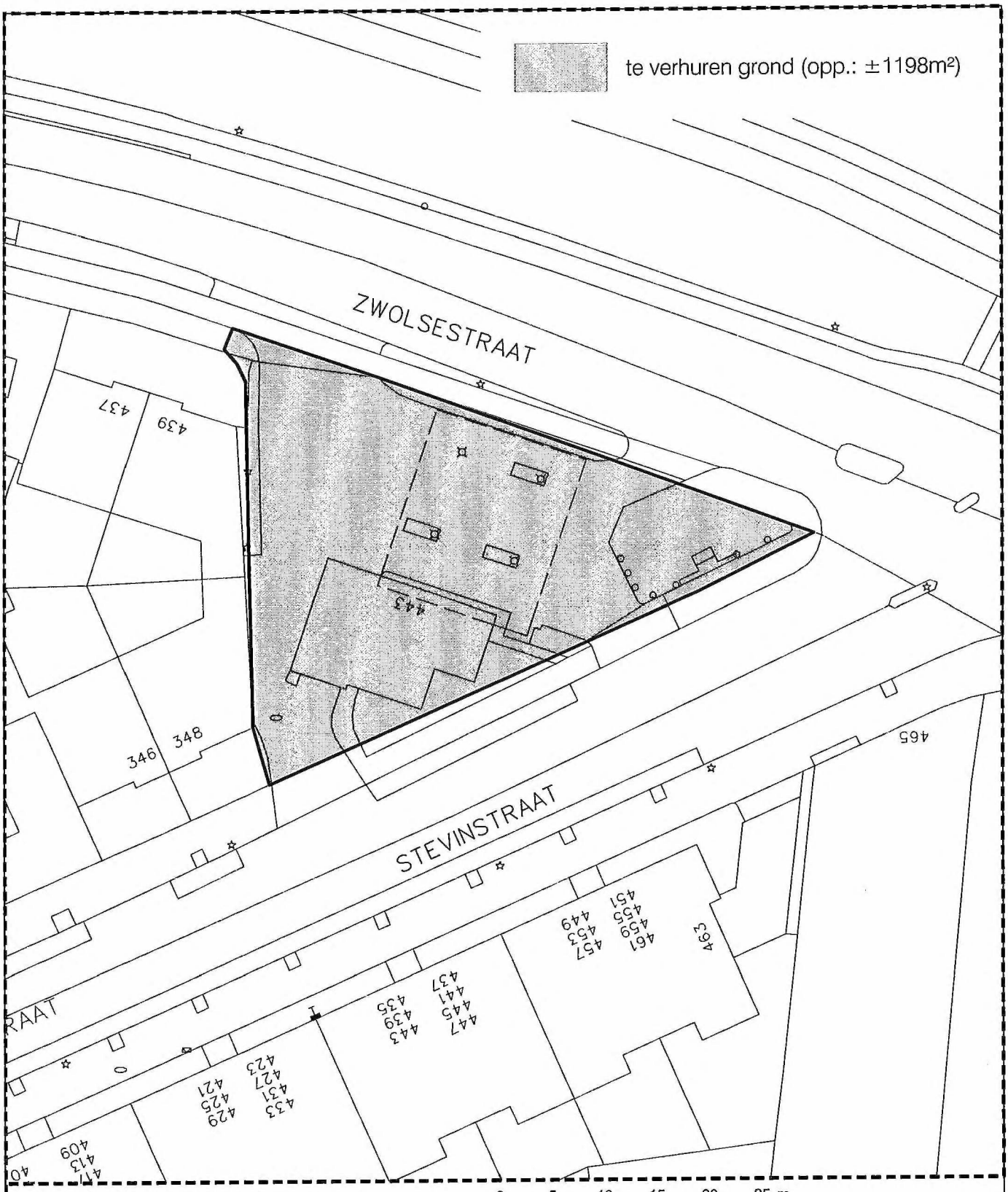
5.1.2.e

Datum: . 5.1.2.f

Huurder,
5.1.2.e Scheveningen B.V.

5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen
- WOZ taxatie motorbrandstoffenverkooppunt Zwolsestraat 443



Gewijzigd: 5.1.2.f

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Geo-Informatie & Erfpachtbedrijf

VERHUUR-TEKENING

Getekend 5.1.2.e
Gecontroleerd
Datum 5.1.2.f

Schaal 1:500
Formaat A4
Nummer 4.02-BG-045-VRH-001

's-Gravenhage
Sectie V

5.1.2.e

5.1.2.e

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1. Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Staat
2. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huur- overeenkomst toe te voegen en door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Gebrek
3. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

Inspectie in verband met de geschiktheid
4. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

Deskundigheid
5. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 4 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

Gebruik
6.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
6.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Als in het kader van door of vanwege

verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
6.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
6.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
6.5 Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en zal verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.
6.6 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
6.7.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.
6.7.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.
6.7.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Milieu
6.8.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.
Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.
6.8.2 Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.
6.8.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

Afvalstoffen/chemisch afval
6.9 Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

Appartementsrecht
6.10.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.
6.10.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
6.10.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 6.10.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde
6.11.1 Het is huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;
b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;
c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
6.11.2.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.
6.11.2.2 Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.
6.11.2.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
6.11.2.4 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.
6.11.2.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
6.11.2.6 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
6.11.2.7 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.
6.11.2.8 Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.
6.11.2.9 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
6.11.3 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.
6.11.4 Met betrekking tot de in 6.11.2.1 en 6.11.2.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.
6.11.5 Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.
6.11.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door

of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.
6.11.7 Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Verzoeken/toestemming
6.12.1 Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.
6.12.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
6.12.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Boetebepaling
7. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Onderhuur
8.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.
8.2 Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Huurprijswijziging
9.1 Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
9.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
9.3 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.
9.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Einde huurovereenkomst of gebruik

5.1.2.f

5.1.2.e

5.1.2.e

Schade en aansprakelijkheid

11.1 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 11.6 voordoet of dreigt voor te doen.

11.2 Indien huurder hiertoe de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

11.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 13.1, 13.4 en 13.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

11.4 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.

11.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

11.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht 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 huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

11.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

11.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

11.9 Het gestelde 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

Bankgarantie

12.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

12.2 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

12.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 12.1 en 12.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.

12.4 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

12.5 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

12.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 250,00 per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

13.3 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:

a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;

d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

13.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 zijn voor rekening van huurder:

a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 13.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;

c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;

d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;

e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;

f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;

g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.

h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 voor zover mogelijk van toepassing.

i. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.

j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.

k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

13.5 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.

13.6 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

13.7 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

13.8 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid.
13.9 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.
13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Aanpassingen door of vanwege verhuurder
14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit-maakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
14.2 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van het niet-verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
14.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
14.4 Het gestelde in artikel 7: 220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.
14.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen.

Toegang verhuurder
15.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.
15.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden.
In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
15.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Kosten van leveringen en diensten
16.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

16.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.
16.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.
16.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
16.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.
16.7 Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.
16.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 16.7.
16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.
16.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
16.11 Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

Kosten, verzuim
17.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.
De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.
17.2 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Betalingen
18.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van

huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
18.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 5.1.2.b per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting
19.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.
19.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.
19.3. a Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.4 Het in 19.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
19.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, stelt huurder de verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
19.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 19.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

5.1.2.e

5.1.2.e

19.8 Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.
20.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
b. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. rioolrecht;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- terzake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.
20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Hoofdelijkheid
21.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
21.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid
22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.
22.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

22.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

23. Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

24.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.
24.2 Huurder verplicht zich in geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
24.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten

25. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Beheerder

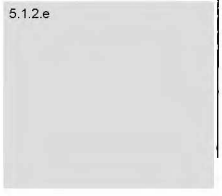
26. Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Slotbepaling

27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.
In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

BR

5.1.2.e


5.1.2.e

Den Haag

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

TOTAL Nederland N.V.
t.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e
Bezuidenhoutseweg 273
2594AN DEN HAAG

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
CVO 5.1.2.f

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen
3

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
huurovereenkomst Calandstraat 300 CA (V01134) te Den Haag

Geachte 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e

Onlangs ontving ik in tweevoud de door de u geparafeerde en ondertekende huurovereenkomst voor het perceel grond Calandstraat 300 CA te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AC, nummer 3346. De bijbehorende algemene bepalingen zijn door u abusievelijk niet geparafeerd.

Hierbij zend ik u een exemplaar van de huurovereenkomst en twee exemplaren van de bijbehorende algemene bepalingen door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.
Ik verzoek u één door u geparafeerd exemplaar van de algemene bepalingen te retourneren.

In mijn brief d.d. 5.1.2.f kenmerk CVO 5.1.2.f heb ik u verzocht, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na dagtekening van eerder vermelde brief, de 5.1.2.e (e-mail: 5.1.2.e @denhaag.nl) van de Centrale Vastgoedorganisatie te laten weten welke notaris u hebt geselecteerd. Daarnaast dient u overeenkomstig artikel 14.2 van de huurovereenkomst binnen twee maanden na ondertekening een concept van de vestigingsakte tijdelijk recht van opstal ter goedkeuring aan 5.1.2.e te zenden. Tot op heden heeft u 5.1.2.e nog niet geïnformeerd.

Wellicht ten overvloede verzoek ik nogmaals om uw keuze voor een notaris kenbaar te maken en uiterlijk 5.1.2.f een concept akte te zenden naar 5.1.2.e @denhaag.nl

Met vriendelijke groet,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,
5.1.2.e

Afdruk (digitaal) aan:
- CVDH/RC: contractbeheer, CVIS (V01134)
- CVDH/VPM: 5.1.2.e
- CVDH/FIN: F03.01

Inlichtingen bij
5.1.2.e

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e @denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank : 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e / 5.1.2.e

CVO/ 5.1.2.f

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE Calandstraat 300 CA

ONDERGETEKENDEN

5.1.2.e

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, ~~bij besluit d.d.~~ 5.1.2.f ~~kenmerk BSD/2013.342,~~ hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2. TOTAL Nederland N.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudend aan de 5.1.2.e 273, 2594 AN 's-Gravenhage, ingeschreven in het KVK handelsregister onder nummer 24106171, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e en de 5.1.2.e hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca. 1.600 m² gelegen aan het Calandstraat 300 ca te Den Haag en maakt onderdeel uit van (een gedeelte van) de kadastrale percelen bekend als 's-Gravenhage, sectie AC nummer 3346, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlagen;
- dat een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan voor de locatie Calandstraat 300-301 met ingangsdatum 5.1.2.f en loopt tot en met 5.1.2.f en de onderliggende huurovereenkomst per 5.1.2.f de huurovereenkomst uit 5.1.2.f vervangt;
- dat de Gehuurde locatie, hierna aan te duiden als 'het Gehuurde', bestemd is als verkoop voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig een tankstation aanwezig moet zijn, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- dat het stichten en onderhouden van eventuele opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- dat de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan het Calandstraat 300 ca, gedeeltelijk deel uitmakend van de kadastrale percelen, kadastraal bekend 's-Gravenhage, sectie AC nummer 3346, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het Gehuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.

1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Gehuurde zal door de exploitatiemaatschappij Servauto Nederland B.V.,een 100% dochter van huurder, worden geëxploiteerd. Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het Gehuurde of het Tankstation tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst opnieuw geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te geven. Deze toestemming zal door verhuurder slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze huurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de 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. Verhuurder zal te allen tijde meewerken bij onderverhuur door huurder aan een derde(n) die luchtkwaliteitverbeterende motorbrandstoffen (zoals bijv. CNG-aardgas, electrische oplaadpunten) verstrekt via het Gehuurde.
1.6 Indien de exploitatie wordt overgedragen/overgenomen aan/door een andere partij, zal huurder verhuurder schriftelijk informeren over de partij die het Tankstation zal exploiteren, onder opgave van naam, adres, woonplaats en telefoonnummers. Indien de exploitatie wordt overgenomen door een andere partij zal huurder verhuurder daarover binnen 10 werkdagen informeren.
1.7 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 (een gedeelte van) het Tankstation zoals bedoeld in artikel 1.5. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden.
1.8 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit, anders dan als bedoeld in artikel 1.5, aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.
1.9 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND' in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230A BW', 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.
1.10 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.9 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.

Duur, verlenging en opzegging
2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f
2.2 Na het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f derhalve tot en met 5.1.2.f . Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f
2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 12 maanden of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 12 maanden respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, huurprijsaanpassing
3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.
3.2 Huurcomponent A voor de locatie Calandstraat 300 ca is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze huurcomponent wordt iedere 5.1.2.f voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.1.2.b van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), danwel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente Den Haag zal worden

gehanteerd.
3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.
3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de in het voorgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt niet geheven over de eventueel omgezette hoeveelheid CNG-aardgas (bio-gas) en/of electrische laadpunten.
3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).
3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.
3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10a, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.
3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari, voor het eerst per 5.1.2.f van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. 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.
3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule en vice versa, vindt met ingang van de datum van openstelling van het (on)bemande tankstation na ombouw een herberekening van de huurprijs plaats.

Betaling, (omzet)belasting e.d.
4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.
4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
De huurder is naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs per 5.1.2.f
- de huurprijs / huurcomponent A € 5.1.2.b
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)

zegge: 5.1.2.b
4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b Dit bedrag is zonder omzetbelasting.

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10a Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

Het Tankstation
5.1 De 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, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke 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.
5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.
5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de eventueel daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.
5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een bemande naar een onbemande formule en vice versa. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw binnen 6 maanden na de omzetting door huurder te worden geamoveerd, tenzij zwaarwegende belangen van huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

Leveringen
6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
- NVT

Milieuhygiënische staat
7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevindt.
7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is geen onderzoek uitgevoerd.
7.3 Huurder stelt uiterlijk zes maanden voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage ('eindsituatie rapport'), gebaseerd op een onafhankelijk onderzoek, in opdracht van huurder uitgevoerd door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau , betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond.

7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de bodem verontreinigd blijkt als gevolg van de exploitatie door huurder van het Tankstation, de grond behorende tot het Gehuurde voor het eindigen van de huurovereenkomst laten saneren.
7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 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 voor rekening van huurder.
8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden, mits verhuurder de betreffende aanslag of factuur tijdig aan huurder ter hand heeft gelegd.

Gebruiksbepalingen
9.1 Verhuurder heeft in ieder geval ten behoeve van de uitvoering van haar gemeentelijke taken het recht na overleg met de huurder, aan, in of op de grond palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen aan te brengen indien zij dit nodig acht. Verhuurder zal daarbij haar belang of van derden afwegen tegen de belangen van de huurder ten aanzien van zijn bedrijfsvoering. Huurder heeft geen recht op schadevergoeding.
9.2 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
9.3 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan aanwijzingen geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Oplevering bij beëindiging
5.1.2.f

5.1.2.f



Aansprakelijkheid

13.1 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 (grond en/of grondwater).

13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van 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 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.

13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.

13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

13.5 Huurder heeft bij een eventuele schade een herstel of herbouwplicht van de op het Gehuurde aangebrachte opstallen en eventueel in de toekomst op te richten opstallen, tenzij verhuurder hem daarvan schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te stellen voorwaarden.

Huurafhankelijk recht van opstal

14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.

14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.

14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.

14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.

14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.
14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.
14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.
14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt. Tenzij het recht van opstal wordt verlengd of anderszins anders wordt overeengekomen, heeft huurder bij einde van het recht van opstal jegens de gemeente de verplichting de opstallen inclusief fundering met alle toebehoren weg te nemen en de ondergrond in geëgaliseerde staat op te leveren.
14.10 Bij het eindigen van het recht van opstal is ieder recht op vergoeding van de waarde van de opstallen aan huurder door de verhuurder uitgesloten, uitgezonderd de opstallen die op schriftelijk verzoek van verhuurder zijn achtergelaten.
14.11 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstalrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een luchtverbeterend product aanbiedt in de vorm van bijvoorbeeld CNG-aardgas of electriche laadpunten. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

Ontbinding en tussentijdse beëindiging

5.1.2.f

5.1.2.f

Overige bepalingen

16.1 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 voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.
16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
16.5 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 ongeclausuleerd 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 zijn exploitant zal worden nagekomen.
16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld 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. Artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve van 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.

Geschillen en domiciliekeuze

17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan TOTAL Nederland N.V., kantoorhoudend aan de Bezuidenhoutseweg 273, 2594 AN te 's-Gravenhage, dan wel het adres zoals opgenomen in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
17.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst worden gericht aan de Centrale Vastgoedorganisatie gemeente Den Haag, postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud te Den Haag 5.1.2.f

Verhuurder,

5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

5.1.2.e

5.1.2.e

Huurder,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.f

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen

VO1134

Voorburg, 5.1.2.f
Ref.: MSWV8/dH/960694/DL

HUUROVEREENKOMST

De Gemeente Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door de Wethouder van Leefbaarheid, Milieu, Promotie, Bestuurlijke vernieuwing en Organisatie, aan wie de Burgemeester deze vertegenwoordiging krachtens artikel 171, lid 2 der Gemeentewet heeft opgedragen, handelend ter uitvoering van het Delegatiebesluit Gemeentewet, waarbij de bevoegdheid tot het aangaan van huurovereenkomsten inzake roerende en onroerende zaken tot een maximum van 5.1.2.f aan Burgemeester en Wethouders is opgedragen.

Verhuurt aan Fina Nederland b.v., gevestigd te Voorburg, te dezen vertegenwoordigd door haar Algemeen Directeur, de heer 5.1.2.e, wonende te Den Haag, welke besloten vennootschap van de Gemeente Den Haag huurt de op de bij deze acte behorende, door partijen gewaarmerkte situatietekening nummer 4150.11 aangegeven oppervlakten gemeentegrond, gelegen aan het Calandstraat 300 en 301, op het perceel, kadastraal bekend als 's-Gravenhage, sectie AC, nummer 1610, voor het tijdvak van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f tegen een basishuurprijs van fl. 5.1.2.b per jaar.

Na afloop van de bovengenoemde periode zal, behoudens het gestelde in artikel 16 van deze overeenkomst, een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten voor een aansluitend tijdvak van 5.1.2.f dus van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f

Na de bovengenoemde periode zullen, behoudens het gestelde in artikel 18 van deze overeenkomst, nieuwe huurovereenkomsten worden afgesloten, steeds voor tijdvakken van 5.1.2.f, dus van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f enz.

De huurprijs zal in onderling overleg kunnen worden aangepast na de invoering van nieuwe gemeentelijke tarieven voor de verhuur van grond ten behoeve van verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarbij de afwijking van de huurprijs die daardoor ontstaat gedurende de looptijd van deze overeenkomst 5.1.2.f niet groter zal zijn dan 5.1.2.f van de op dat moment geldende huurprijs.

De huurprijs dient te worden voldaan aan de Dienst Stadsbeheer in driemaandelijkse termijnen, telkens bij vooruitbetaling op de eerste betaaldag van de maanden, januari, april, juli en oktober, met dien verstande dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschenen termijnen moet zijn of worden betaald.

5.1.2.e

5.1.2.e

Aan deze verhuring zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. de grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het aldaar hebben en exploiteren van een dubbel verkooppunt voor motorbrandstoffen, hierna te noemen: verkooppunt;

2. de pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, gesteld bij of krachtens de Wet Milieubeheer;

3. het verkooppunt c.a. en de daarbij behorende bestrating moet vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de Algemeen Directeur van de Dienst Stadsbeheer worden onderhouden;

4. zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders mogen aan het verkooppunt c.a. en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd, noch voorwerpen worden bijgeplaatst;

5. het verkooppunt moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij Burgemeester en Wethouders hiervan afwijking toestaan;

6. het verkooppunt c.a. mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij Burgemeester en Wethouders hier voor vergunning hebben verleend; deze vergunning zal in redelijkheid niet worden onthouden; voor zover het hebben van reclame in verband met een goede exploitatie van het benzinestation noodzakelijk is en voor zover de reclame betrekking heeft op de verkochte motorbrandstoffen, zullen Burgemeester en Wethouders aan een dergelijke toestemming geen financiële consequenties verbinden;

7. bij het vullen van de tanks en het afleveren van motorbrandstof, moeten de tankwagens c.q. de motorvoertuigen zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren; de eventueel door Politie Haaglanden in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd;

8. schade, welke tengevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het verkooppunt c.a. aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden;

9. voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid; behoudens indien de schade is ontstaan door toedoen van de gemeente of van in haar opdracht werkzame personen;

10. grond- en andere lasten, welke wegens de bebouwing van de grond mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden;

11. in verband met een in de grond aanwezige rioolwaterpersleiding van het Hoogheemraadschap Delfland en een hoofdriool van de gemeente, zijn genoemde instanties bevoegd de persleiding/ het riool van de gemeente te onderhouden, te herstellen en te vervangen. Indien naar het oordeel van het Hoogheemraadschap Delfland of de gemeente onderhouds-, herstel-, of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, zullen het Hoogheemraadschap/de gemeente en door dezen aan te wijzen derden toegang hebben tot de grond met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in overleg met de huurster te bepalen wijze, alsmede gebruik kunnen maken van een voor de uitvoeringswerkzaamheden vereiste strook grond aan weerszijden van het betrokken leidingtracé;

12. na afloop van de noodzakelijke onderhouds-, herstel-, of vervangingswerkzaamheden zal de grond door het Hoogheemraadschap/de gemeente weer in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht, met uitzondering van het waar nodig aanbrengen van vloeistofdichte bestrating;

13. de huurster zal zich onthouden van elke handeling waardoor het functioneren van de persleiding/het riool kan worden belet of belemmerd dan wel waardoor gevaar kan ontstaan bij personen of goederen en zal geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, riolering dan wel leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, waterpartijen met bijbehorende kunstwerken aanleggen, dan wel voorwerpen de grond indrijven, zonder voorafgaande schriftelijke instemming van het Hoogheemraadschap/de gemeente;

14. de persleiding/het riool dient te alle tijden voor het Hoogheemraadschap/de gemeente bereikbaar te blijven;

15. de huurster stelt zich garant voor de betaling aan de gemeente van de meerkosten die bij een in de toekomst noodzakelijke vervanging van het hoofdriool eventueel worden veroorzaakt door de aanwezigheid van het benzinestation. Deze meerkosten zijn gebaseerd op de grotere lengte van het riool wanneer dit omgelegd wordt buiten het benzinestation om en worden volgens het prijspeil 1 januari 5.1.2.f geraamd op fl. 5.1.2.b .5.1.2.b

5.1.2.e

5.1.2.e

16. indien Burgemeester en Wethouders, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het verkooppunt, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken; indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd één en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren. De werkzaamheden zullen in overleg met de huurster worden uitgevoerd teneinde de schade zoveel mogelijk te beperken;

17. de basishuurprijs zal telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

    a x basis - huurprijs, waarin:
    b

    a= het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

    b= het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat vier jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

    tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat;

18. 5.1.2.f

19. 5.1.2.f , in welk geval geen teruggave van betaalde huurbedragen zal worden verleend en de gemeente zich het recht voorbehoudt schadevergoeding te eisen;

5.1.2.e

5.1.2.e

20. bij het eindigen van de huur - ook door opzegging - komen de kosten van het in de vorige toestand brengen van de grond en de bestrating voor rekening van de huurster; voor wat de bodemverontreiniging betreft is de huurster uitsluitend verplicht de tijdens de huurperiode door de aanwezigheid/het gebruik van het benzinestation ontstane bodemverontreiniging te saneren. Hiertoe zal de nulsituatie bij de aanvang van de huur worden vastgelegd; deze vastlegging zal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst. Voor wat betreft de nuloptie heeft huurster onderzoek laten verrichten door "5.1.2.e Milieu Deventer", zoals weergegeven in het rapport R 3338444F01/-WFN 5.1.2.f dat onderdeel van deze overeenkomst zal uitmaken;

21. indien binnen een maand na het eindigen van de huur, ook door opzegging, het verkooppunt c.a. niet is verwijderd, is de gemeente bevoegd dit te doen opruimen; de afbraak blijft alsdan tot haar beschikking om daarvan zoveel te verkopen als nodig mocht zijn tot dekking van de kosten van opruiming;

22. kosten van inning van de huurprijs zijn voor rekening van de huurster.

Aldus aangegaan en in tweevoud ondertekend te Den Haag op 5.1.2.f

De Gemeente Den Haag,
de Wethouder van Leefbaarheid, Milieu,
Promotie, Bestuurlijke
Vernieuwing en Organisatie,

Fina Nederland b.v.,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

V01134

Voorburg, 5.1.2.f
Ref.: MSWV8/dH/960694/DL

HUUROVEREENKOMST

De Gemeente Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door de Wethouder van Leefbaarheid, Milieu, Promotie, Bestuurlijke vernieuwing en Organisatie, aan wie de Burgemeester deze vertegenwoordiging krachtens artikel 171, lid 2 der Gemeentewet heeft opgedragen, handelend ter uitvoering van het Delegatiebesluit Gemeentewet, waarbij de bevoegdheid tot het aangaan van huurovereenkomsten inzake roerende en onroerende zaken tot een maximum van fl. 5.1.2.f ,-- aan Burgemeester en Wethouders is opgedragen.

Verhuurt aan Fina Nederland b.v., gevestigd te Voorburg, te dezen vertegenwoordigd door haar Algemeen Directeur, de heer 5.1.2.e wonende te Den Haag, welke besloten vennootschap van de Gemeente Den Haag huurt de op de bij deze acte behorende, door partijen gewaarmerkte situatietekening nummer 4150.11 aangegeven oppervlakten gemeentegrond, gelegen aan het Calandstraat 300 en 301, op het perceel, kadastraal bekend als 's-Gravenhage, sectie AC, nummer 1610, voor het tijdvak van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f tegen een basishuurprijs van fl. 5.1.2.b per jaar.

Na afloop van de bovengenoemde periode zal, behoudens het gestelde in artikel 16 van deze overeenkomst, een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten voor een aansluitend tijdvak van 5.1.2.f dus van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f

Na de bovengenoemde periode zullen, behoudens het gestelde in artikel 18 van deze overeenkomst, nieuwe huurovereenkomsten worden afgesloten, steeds voor tijdvakken van 5.1.2.f dus van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f enz.

De huurprijs zal in onderling overleg kunnen worden aangepast na de invoering van nieuwe gemeentelijke tarieven voor de verhuur van grond ten behoeve van verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarbij de afwijking van de huurprijs die daardoor ontstaat gedurende de looptijd van deze overeenkomst 5.1.2.f) niet groter zal zijn dan 20% van de op dat moment geldende huurprijs.

De huurprijs dient te worden voldaan aan de Dienst Stadsbeheer in driemaandelijkse termijnen, telkens bij vooruitbetaling op de eerste betaaldag van de maanden, januari, april, juli en oktober, met dien verstande dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschenen termijnen moet zijn of worden betaald.

5.1.2.e

5.1.2.e

Aan deze verhuring zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. de grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het aldaar hebben en exploiteren van een dubbel verkooppunt voor motorbrandstoffen, hierna te noemen: verkooppunt;

2. de pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, gesteld bij of krachtens de Wet Milieubeheer;

3. het verkooppunt c.a. en de daarbij behorende bestrating moet vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de Algemeen Directeur van de Dienst Stadsbeheer worden onderhouden;

4. zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders mogen aan het verkooppunt c.a. en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd, noch voorwerpen worden bijgeplaatst;

5. het verkooppunt moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij Burgemeester en Wethouders hiervan afwijking toestaan;

6. het verkooppunt c.a. mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij Burgemeester en Wethouders hier voor vergunning hebben verleend; deze vergunning zal in redelijkheid niet worden onthouden; voor zover het hebben van reclame in verband met een goede exploitatie van het benzinestation noodzakelijk is en voor zover de reclame betrekking heeft op de verkochte motorbrandstoffen, zullen Burgemeester en Wethouders aan een dergelijke toestemming geen financiële consequenties verbinden;

7. bij het vullen van de tanks en het afleveren van motorbrandstof, moeten de tankwagens c.q. de motorvoertuigen zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren; de eventueel door Politie Haaglanden in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd;

8. schade, welke tengevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het verkooppunt c.a. aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden;

9. voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid; behoudens indien de schade is ontstaan door toedoen van de gemeente of van in haar opdracht werkzame personen;

5.1.2.e

10. grond- en andere lasten, welke wegens de bebouwing van de grond mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden;

11. in verband met een in de grond aanwezige rioolwaterpersleiding van het Hoogheemraadschap Delfland en een hoofdriool van de gemeente, zijn genoemde instanties bevoegd de persleiding/ het riool van de gemeente te onderhouden, te herstellen en te vervangen. Indien naar het oordeel van het Hoogheemraadschap Delfland of de gemeente onderhouds-, herstel-, of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, zullen het Hoogheemraadschap/de gemeente en door dezen aan te wijzen derden toegang hebben tot de grond met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in overleg met de huurster te bepalen wijze, alsmede gebruik kunnen maken van een voor de uitvoeringswerkzaamheden vereiste strook grond aan weerszijden van het betrokken leidingtracé;

12. na afloop van de noodzakelijke onderhouds-, herstel-, of vervangingswerkzaamheden zal de grond door het Hoogheemraadschap/de gemeente weer in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht, met uitzondering van het waar nodig aanbrengen van vloeistofdichte bestrating;

13. de huurster zal zich onthouden van elke handeling waardoor het functioneren van de persleiding/het riool kan worden belet of belemmerd dan wel waardoor gevaar kan ontstaan bij personen of goederen en zal geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, riolering dan wel leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, waterpartijen met bijbehorende kunstwerken aanleggen, dan wel voorwerpen de grond indrijven, zonder voorafgaande schriftelijke instemming van het Hoogheemraadschap/de gemeente;

14. de persleiding/het riool dient te alle tijden voor het Hoogheemraadschap/de gemeente bereikbaar te blijven;

15. de huurster stelt zich garant voor de betaling aan de gemeente van de meerkosten die bij een in de toekomst noodzakelijke vervanging van het hoofdriool eventueel worden veroorzaakt door de aanwezigheid van het benzinestation. Deze meerkosten zijn gebaseerd op de grotere lengte van het riool wanneer dit omgelegd wordt buiten het benzinestation om en worden volgens het prijspeil 1 januari 5.1.2.f geraamd op 5.1.2.b 5.1.2.b ;

5.1.2.e

5.1.2.e

16. indien Burgemeester en Wethouders, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het verkooppunt, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken; indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd één en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren. De werkzaamheden zullen in overleg met de huurster worden uitgevoerd teneinde de schade zoveel mogelijk te beperken;

17. de basishuurprijs zal telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

    $\frac{a}{b}$ x basis - huurprijs, waarin:

    a= het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

    b= het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat vier jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

    tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat;

18. 5.1.2.f

19. 5.1.2.f
    5.1.2.f in welk geval geen teruggave van betaalde huurbedragen zal worden verleend en de gemeente zich het recht voorbehoudt schadevergoeding te eisen;

5.1.2.e

5.1.2.e

20. bij het eindigen van de huur - ook door opzegging - komen de kosten van het in de vorige toestand brengen van de grond en de bestrating voor rekening van de huurster; voor wat de bodemverontreiniging betreft is de huurster uitsluitend verplicht de tijdens de huurperiode door de aanwezigheid/het gebruik van het benzinestation ontstane bodemverontreiniging te saneren. Hiertoe zal de nulsituatie bij de aanvang van de huur worden vastgelegd; deze vastlegging zal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst. Voor wat betreft de nuloptie heeft huurster onderzoek laten verrichten door 5.1.2.e Milieu Deventer", zoals weergegeven in het rapport R 3338444F01/-WFN van 5.1.2.f, dat onderdeel van deze overeenkomst zal uitmaken;

21. indien binnen een maand na het eindigen van de huur, ook door opzegging, het verkooppunt c.a. niet is verwijderd, is de gemeente bevoegd dit te doen opruimen; de afbraak blijft alsdan tot haar beschikking om daarvan zoveel te verkopen als nodig mocht zijn tot dekking van de kosten van opruiming;

22. kosten van inning van de huurprijs zijn voor rekening van de huurster.

Aldus aangegaan en in tweevoud ondertekend te Den Haag op 5.1.2.f

De Gemeente Den Haag,
de Wethouder van Leefbaarheid, Milieu,
Promotie, Bestuurlijke
Vernieuwing en Organisatie,

Fina Nederland b.v.,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

V01134

H U U R O V E R E E N K O M S T

De gemeente Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door de wethouder van Leefbaarheid, Milieu, Bestuurlijke vernieuwing, Promotie en Organisatie, aan wie de burgemeester deze vertegenwoordiging krachtens artikel 171 lid 2 der gemeentewet heeft opgedragen, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders dd. genomen ingevolge het besluit van de gemeenteraad van

verhuurt aan
Fina Nederland b.v., gevestigd te Voorburg, te dezen vertegenwoordigd door 5.1.2.e algemeen directeur, wonende te Den Haag,
welke besloten vennootschap van de gemeente Den Haag huurt de op de bij deze akte behorende, door partijen gewaarmerkte situatietekening nr. met een gele kleur aangegeven oppervlakten gemeentegrond, gelegen aan het Calandplein, voor het tijdvak van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f tegen een basishuurprijs van 5.1.2.b per jaar.
Na afloop van de bovengenoemde periode zal, behoudens het gestelde in artikel 16, van deze overeenkomst, een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten voor een aansluitend tijdvak van 5.1.2.f dus van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f

De huurprijs zal in onderling overleg kunnen worden aangepast na de invoering van een nieuw gemeentelijk tariefsysteem voor benzinestations, waarbij de afwijking van de huurprijs die daardoor ontstaat gedurende de looptijd van deze overeenkomst 5.1.2.f niet groter zal zijn dan 5.1.2.f van de op dat moment geldende huurprijs.

De huurprijs dient te worden voldaan aan de Dienst Stadsbeheer op postrekening nummer 569316 van de afdeling Financieel beheer in driemaandelijkse termijnen, telkens bij vooruitbetaling op de eerste betaaldag van de maanden januari, april, juli en oktober, met dien verstande dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschenen termijnen moeten zijn of worden betaald, en voorts op de volgende voorwaarden.

Aan deze verhuring zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. de grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het aldaar hebben en exploiteren van een dubbel verkooppunt voor motorbrandstoffen (hierna te noemen "verkooppunt");

2. de pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, welke in de daarop betrekking hebbende Hinderwetvergunning zijn gesteld;

3. het verkooppunt c.a. en de daarbij behorende bestrating moeten vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de directie van de Dienst Stadsbeheer worden onderhouden;

4. zonder toestemming van burgemeester en wethouders mogen aan het verkooppunt c.a. en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd, noch voorwerpen worden bijgeplaatst;

5. het verkooppunt moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijking toestaan;

6. het verkooppunt c.a. mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij burgemeester en wethouders hiervoor vergunning hebben verleend; voor zover het hebben van reclame in verband met een goede exploitatie van het benzinestation noodzakelijk is en voor zover de reclame betrekking heeft op de verkochte motorbrandstoffen, zullen burgemeester en wethouders aan een dergelijke toestemming geen financiële consequenties verbinden;

7. bij het vullen van de tanks en het afleveren van motorbrandstof moeten de tankwagens c.q. de motorvoertuigen zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren; de eventueel door de politie in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd;

8. schade, welke tengevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het verkooppunt c.a. aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden;

9. voor schade toegebracht aan derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid;

10. grond- en andere lasten, welke wegens de bebouwing van de grond mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden;

11. in verband met een in de grond aanwezige rioolwaterpersleiding van het Hoogheemraadschap van Delfland en een hoofdriool van de gemeente zijn genoemde instanties bevoegd de persleiding/het riool van de gemeente te onderhouden, herstellen en vervangen. Indien naar het oordeel van het hoogheemraadschap/de gemeente onderhouds-, herstel-, of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden zullen het hoogheemraadschap/de gemeente en door dezen aan te wijzen derden toegang hebben tot de grond met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in overleg met de huurster te bepalen wijze, alsmede gebruik kunnen maken van een voor de uitvoeringswerkzaamheden vereist strook grond aan weerszijden van het betrokken leidingtracé;

12. na afloop van de noodzakelijke onderhouds-, herstel-, of vervangingswerkzaamheden zal de grond door het hoogheemraadschap/de gemeente weer in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht, met uitzondering van het waar nodig aanbrengen van vloeistofdichte bestrating;

13. de huurster zal zich onthouden van elke handeling waardoor het functioneren van de persleiding/het riool kan worden belet of belemmerd dan wel waardoor gevaar kan ontstaan bij personen of goederen en zal geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, riolering dan wel leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, waterpartijen met bijbehorende kunstwerken aanleggen, dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan derden toestemming tot dergelijke handelingen verlenen, zonder voorafgaande schriftelijke instemming van het hoogheemraadschap/de gemeente;

14. de persleiding/het riool dient te allen tijde voor het hoogheemraadschap/de gemeente bereikbaar te blijven;

15. de huurster stelt zich garant voor de betaling aan de gemeente van de meerkosten die bij een in de toekomst noodzakelijke vervanging van het hoofdriool eventueel worden veroorzaakt door de aanwezigheid van het benzinestation. Deze meerkosten zijn gebaseerd op de grotere lengte van het riool wanneer dit omgelegd wordt buiten het benzinestation om, en worden volgens het prijspeil 5.1.2.f geraamd op 5.1.2.b 5.1.2.b ;

16. indien burgemeester en wethouders in verband met uit te voeren openbare werken of om enige andere reden verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het verkooppunt, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken; alle daaruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van de huurster. De werkzaamheden zullen in overleg met de huurster worden uitgevoerd teneinde de schade zoveel mogelijk te beperken;
indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd een en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren;

17. de huurprijs zal telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

$\frac{a}{b}$ x basis-huurprijs, waarin:

a = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

b = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar 5.1.2.f

tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat;

5.1.2.f

5.1.2.f in welk geval geen teruggave van betaalde huurbedragen zal worden verleend en de gemeente zich het recht voorbehoudt schadevergoeding te eisen;

20. bij het eindigen van de huur - ook door opzegging - komen de kosten van het in de vorige toestand brengen van de grond en de bestrating voor rekening van de huurster; voor wat de bodemverontreiniging betreft is de huurster uitsluitend verplicht de tijdens de huurperiode door de aanwezigheid/het gebruik van het benzinestation ontstane bodemverontreiniging te saneren. Hiertoe zal de nulsituatie bij de aanvang van de huur worden vastgelegd; deze vastlegging zal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst. Voor wat betreft de nulsituatie heeft huurster onderzoek door 5.1.2.e nieuw Deventer laten verrichten, zoals weergegeven in het rapport R 3338444 FO1/WFN van 5.1.2.f welke onderdeel van deze huurovereenkomst zal uitmaken.

21. indien binnen een maand na het eindigen van de huur, ook door opzegging, het verkooppunt c.a. niet is verwijderd, is de gemeente bevoegd dit te doen opruimen; de afbraak blijft alsdan te harer beschikking om daarvan zoveel te verkopen als nodig mocht zijn tot dekking van de kosten van opruiming; mocht dit niet toereikend zijn, dan zal het tekort door de huurster moeten worden aangezuiverd;

22. kosten van inning van de huurprijs zijn voor rekening van de huurster.

aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend te Voorburg/Den Haag op 5.1.2.f

Fina Nederland b.v.,

5.1.2.e

De gemeente Den Haag,
de wethouder van
Leefbaarheid, Milieu,
Bestuurlijke vernieuwing,
Promotie en Organisatie,

5.1.2.e

V01134

V01134

H U U R O V E R E E N K O M S T

De Gemeente Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door de Wethouder van Leefbaarheid, Milieu, Promotie, Bestuurlijke vernieuwing en Organisatie, aan wie de Burgemeester deze vertegenwoordiging krachtens artikel 171, lid 2 der Gemeentewet heeft opgedragen, handelend ter uitvoering van het Delegatiebesluit Gemeentewet, waarbij de bevoegdheid tot het aangaan van huurovereenkomsten inzake roerende en onroerende zaken tot een maximum van f 5.1.2.f aan Burgemeester en Wethouders is opgedragen.

Verhuurt aan Fina Nederland b.v., gevestigd te Voorburg, te dezen vertegenwoordigd door haar Algemeen-Directeur, de heer 5.1.2.e 5.1.2.e wonende te Den Haag, welke besloten vennootschap van de Gemeente Den Haag huurt de op de bij deze akte behorende, door partijen gewaarmerkte situatietekening nr. 4150.11 aangegeven oppervlakten gemeentegrond, gelegen aan het Calandstraat 300 en 301, op het perceel, kadastraal bekend als 's-Gravenhage, sectie AC, nr. 1610, voor het tijdvak van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f, tegen een basishuurprijs van 5.1.2.b per jaar.

Na afloop van de bovengenoemde periode zal, behoudens het gestelde in artikel 16 van deze overeenkomst, een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten voor een aansluitend tijdvak van 5.1.2.f, dus van 5.1.2.f 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f

Na de bovengenoemde periode zullen, behoudens het gestelde in artikel 18 van deze overeenkomst, nieuwe huurovereenkomsten worden afgesloten, steeds voor tijdvakken van 5.1.2.f, dus van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f enz.

De huurprijs zal in onderling overleg kunnen worden aangepast na de invoering van nieuwe gemeentelijke tarieven voor de verhuur van grond ten behoeve van verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarbij de afwijking van de huurprijs die daardoor ontstaat gedurende de looptijd van deze overeenkomst 5.1.2.f niet groter zal zijn dan 5.1.2.f van de op dat moment geldende huurprijs.

De huurprijs dient te worden voldaan aan de Dienst Stadsbeheer in driemaandelijkse termijnen, telkens bij vooruitbetaling op de eerste betaaldag van de maanden januari, april, juli en oktober, met dien verstande dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschenen termijnen moet zijn of worden betaald.

<u>Aan deze verhuring zijn de volgende voorwaarden verbonden:</u>

1. de grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het aldaar hebben en exploiteren van een dubbel verkooppunt voor motorbrandstoffen, hierna te noemen: verkooppunt;

2. de pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, gesteld bij of krachtens de Wet Milieubeheer;

3. het verkooppunt c.a. en de daarbij behorende bestrating moet vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de Algemeen Directeur van de Dienst Stadsbeheer worden onderhouden; 5.1.2.e

4. zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders mogen aan het verkooppunt c.a. en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd, noch voorwerpen worden bijgeplaatst;

5. het verkooppunt moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij Burgemeester en Wethouders hiervan afwijking toestaan;

6. het verkooppunt c.a. mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij Burgemeester en Wethouders hiervoor vergunning hebben verleend; deze vergunning zal in redelijkheid niet worden onthouden; voor zover het hebben van reclame in verband met een goede exploitatie van het benzinestation noodzakelijk is en voor zover de reclame betrekking heeft op de verkochte motorbrandstoffen, zullen Burgemeester en Wethouders aan een dergelijke toestemming geen financiële consequenties verbinden;

7. bij het vullen van de tanks en het afleveren van motorbrandstof, moeten de tankwagens c.q. de motorvoertuigen zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren; de eventueel door Politie Haaglanden in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd;

8. schade, welke tengevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het verkooppunt c.a. aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden;

9. voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid; behoudens indien de schade is ontstaan door toedoen van de gemeente of van in haar opdracht werkzame personen;

10. grond- en andere lasten, welke wegens de bebouwing van de grond mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden;

11. in verband met een in de grond aanwezige rioolwaterpersleiding van het Hoogheemraadschap Delfland en een hoofdriool van de gemeente, zijn genoemde instanties bevoegd de persleiding/het riool van de gemeente te onderhouden, te herstellen en te vervangen. Indien naar het oordeel van het Hoogheemraadschap Delfland of de gemeente onderhouds-, herstel-, of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, zullen het Hoogheemraadschap/de gemeente en door dezen aan te wijzen derden toegang hebben tot de grond met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in overleg met de huurster te bepalen wijze, alsmede gebruik kunnen maken van een voor de uitvoeringswerkzaamheden vereiste strook grond aan weerszijden van het betrokken leidingtracé;

12. na afloop van de noodzakelijke onderhouds-, herstel-, of vervangingswerkzaamheden zal de grond door het Hoogheemraadschap/de gemeente weer in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht, met uitzondering van het waar nodig aanbrengen van vloeistofdichte bestrating;

13. de huurster zal zich onthouden van elke handeling waardoor het functioneren van de persleiding/het riool kan worden belet of belemmerd dan wel waardoor gevaar kan ontstaan bij personen of goederen en zal geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, riolering dan wel leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken, planten, waterpartijen met bijbehorende kunstwerken aanleggen, dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan derden toestemming tot dergelijke handelingen verlenen, zonder voorafgaande schriftelijke instemming van het Hoogheemraadschap/de gemeente;

5.1.2.e

14. de persleiding/het riool dient te allen tijde voor het Hoogheemraadschap/de gemeente bereikbaar te blijven;

15. de huurster stelt zich garant voor de betaling aan de gemeente van de meerkosten die bij een in de toekomst noodzakelijke vervanging van het hoofdriool eventueel worden veroorzaakt door de aanwezigheid van het benzinestation. Deze meerkosten zijn gebaseerd op de grotere lengte van het riool wanneer dit omgelegd wordt buiten het benzinestation om en worden volgens het prijspeil 1 januari 5.1.2.f *geraamd op* 5.1.2.b 5.1.2.b

16. indien Burgemeester en Wethouders, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het verkooppunt, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken; alle daaruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van de huurster; indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd één en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren. De werkzaamheden zullen in overleg met de huurster worden uitgevoerd teneinde de schade zoveel mogelijk te beperken;

17. de basishuurprijs zal telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

$\frac{a}{b}$ *x basis-huurprijs, waarin:*

a = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

b = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat vier jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat;

5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.2.f *in welk geval geen teruggave van betaalde huurbedragen zal worden verleend en de gemeente zich het recht voorbehoudt schadevergoeding te eisen;*

5.1.2.e

20. bij het eindigen van de huur - ook door opzegging - komen de kosten van het in de vorige toestand brengen van de grond en de bestrating voor rekening van de huurster; voor wat de bodemverontreiniging betreft is de huurster uitsluitend verplicht de tijdens de huurperiode door de aanwezigheid/het gebruik van het benzinestation ontstane bodemverontreiniging te saneren. Hiertoe zal de nulsituatie bij de aanvang van de huur worden vastgelegd; deze vastlegging zal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst. Voor wat betreft de nuloptie heeft huurster onderzoek laten verrichten door 5.1.2.e *Milieu Deventer', zoals weergegeven in het rapport R 3338444F01/WFN van* 5.1.2.f 5.1.2.f *, dat onderdeel van deze overeenkomst zal uitmaken.*

21. indien binnen een maand na het eindigen van de huur, ook door opzegging, het verkooppunt c.a. niet is verwijderd, is de gemeente bevoegd dit te doen opruimen; de afbraak blijft alsdan tot haar beschikking om daarvan zoveel te verkopen als nodig mocht zijn tot dekking van de kosten van opruiming;

22. kosten van inning van de huurprijs zijn voor rekening van de huurster.

aldus aangegaan en in tweevoud ondertekend te Den Haag op 5.1.2.f

De Gemeente Den Haag,
de Wethouder van
Leefbaarheid, Milieu,
Promotie, Bestuurlijke
Vernieuwing en Organisatie,
Namens deze:

5.1.2.e

Fina Nederland B.V.

5.1.2.e

5.1.2.e

√0145

OVEREENKOMST INDEPLAATSSTELLING

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **De gemeente Den Haag ('Verhuurder')**

2. **Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Weena 70, 3012 CM, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24112907 ('**Huurder 1**')

3. **Multi Energy B.V.**, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn en kantoorhoudend aan de Flemingweg 14, 2408 AV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 28005863 ('**Huurder 2**').

NEMEN IN AANMERKING:

A. Verhuurder heeft met ingang van 5.1.2.f aan Huurder 1 verhuurd een perceel grond, gelegen te Den Haag aan de Meppelweg 1381, krachtens een huurovereenkomst ondertekend d.d. 5.1.2.f ('**Huurovereenkomst**').

B. Huurder 1 wenst zijn op het gehuurde gedreven onderneming aan Huurder 2 over te dragen per 5.1.2.f waarbij Huurder 2 thans als huurder in de plaats gesteld wenst te worden van Huurder 1.

C. Verhuurder heeft toestemming verleend aan Huurder 1 om Huurder 2 per 5.1.2.f 5.1.2.f in zijn plaats te stellen als huurder van bovenvermeld perceel grond.

D. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de bovenvermelde indeplaatstelling en wensen deze overeenstemming schriftelijk vast te leggen in deze overeenkomst ('**Overeenkomst**').

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1. INDEPLAATSSTELLING

1.1 Met ingang van 5.1.2.f treedt Huurder 2 ter zake van de Huurovereenkomst in alle rechten en verplichtingen van Huurder 1.

ARTIKEL 2. INSTEMMING VERHUURDER

2.1 Verhuurder verklaart ermee in te stemmen dat Huurder 2 per 5.1.2.f in alle rechten en verplichtingen treedt die Huurder 1 uit hoofde van de Huurovereenkomst jegens Verhuurder heeft en aldus alle zodanig verkregen rechten uit eigen hoofde uitoefent en alle verplichtingen als eigen verplichtingen aanvaardt.

ARTIKEL 3. VERPLICHTINGEN HUURDER 2

3.1 Huurder 2 verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst dat zij (i) de in Artikel 1.1 vervatte indeplaatsstelling aanvaardt en (ii) aansprakelijk zal zijn voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Huurovereenkomst vanaf de datum van de indeplaatsstelling.

3.2 Huurder 2 verklaart voorts Verhuurder volledig en in alle opzichten te zullen vrijwaren voor eventuele uit de uitoefening van zijn bedrijf voortvloeiende geschillen.

ARTIKEL 4. KWIJTING

4.1 Verhuurder ontslaat Huurder 1 per 5.1.2.f van de verplichtingen die Huurder 1 uit hoofde van de Huurovereenkomst jegens Verhuurder heeft of zal krijgen en doet afstand van de rechten die zij uit hoofde van de Huurovereenkomst jegens Huurder 1 heeft of zal krijgen

4.2 Verhuurder en Huurder 1 verklaren voor het overige over en weer niets meer van elkaar te vorderen te hebben uit hoofde van de Huurovereenkomst.

ARTIKEL 5. RECHTS- EN FORUMKEUZE

5.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

5.2 Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst of naar aanleiding van overeenkomsten die hiervan het gevolg mochten zijn, zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het object van de Huurovereenkomst is gelegen.

ALDUS in drievoud overeengekomen en ondertekend op de data en in de plaatsten zoals vermeld hieronder. 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.f

AFSCHRIFT
TER KENNISGEVING

De gemeente 's-Gravenhage, te dezen vertegenwoordigd door de Wethouder van Openbare Werken, Verkeer, Vervoer en Decentralisatie, aan wie de Burgemeester deze vertegenwoordiging krachtens het bepaalde in artikel 78 der gemeentewet heeft opgedragen, handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 5.1.2.f nr. 320649, afd. OW, genomen ingevolge besluit van de Gemeenteraad van 5.1.2.f (Bijlage nr. 86), verhuurt aan Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V., gevestigd te Rotterdam, te dezen vertegenwoordigd door

welke vennootschap van de gemeente 's-Gravenhage huurt de op de bij deze akte behorende, door partijen gewaarmerkte situatietekening met een rode omlijning aangegeven oppervlakte gemeentegrond, gelegen aan de Meppelweg hoek Zichtenburglaan, voor het tijdvak van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f tegen een basishuurprijs van ƒ 5.1.2.b -- 5.1.2.b 5.1.2.b) per jaar, te voldoen ten kantore van de Gemeenteontvanger, Burgemeester De Monchyplein 14, alhier (postrekeningnr. 9487) en wel in driemaandelijkse termijnen bij vooruitbetaling op de eerste betaaldag van elk kalenderkwartaal, met dien verstande, dat bij de ondertekening van deze akte (door de huurster) de over het tijdvak van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f verschuldigde huur moet zijn of worden betaald, en voorts onder de volgende voorwaarden:

1. De grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het aldaar hebben en exploiteren van een benzinelaadstation;
   van dit laadstation mogen uitsluitend de mede op de situatietekening aangegeven voorwerpen deel uitmaken.
2. De pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, welke in de daarop betrekking hebbende Hinderwetvergunning zijn gesteld.
3. Het benzinelaadstation c.a. de daarbij behorende bestrating moeten vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de directie van de Dienst der Gemeentewerken, worden onderhouden.
4. Zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders mogen aan het benzinelaadstation c.a. en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd, noch voorwerpen worden bijgeplaatst.
5. Het benzinelaadstation moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij Burgemeester en Wethouders hiervan afwijking toestaan.
6. Het benzinelaadstation c.a. mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij Burgemeester en Wethouders hiervoor vergunning hebben verleend.
7. Bij het vullen van de tanks, het afleveren van motorbrandstof het verrichten van doorsmeringen en het uitvoeren van kleine reparaties moeten de tankwagens, c.q. de motorvoertuigen, zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren;
   de eventueel door de Politie in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd.
8. Schade, welke ten gevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het benzinelaadstation c.a. aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden.

9. Voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid.
10. Lasten, welke ter zake van de grond en/of de bebouwing mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden.
11. Indien Burgemeester en Wethouders, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het benzinelaadstation, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken; alle daaruit voortvloeiende kosten, ook die van het van gemeentewege opbreken en herstellen van de bestrating, komen voor rekening van de huurster;
indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd een en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren.
12. De huurprijs zal om de twee jaar, voor de eerste keer per 5.1.2.f, aan de algemene prijsontwikkeling worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

$\frac{a}{b}$ x basishuurprijs, waarin

a = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen voor het jaar, dat twee jaren vooraf gaat aan het jaar van huurprijsaanpassing.
b = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen voor het jaar 5.1.2.f;

tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat.
13. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd op gronden, ontleend aan het openbaar belang, de huur tussentijds, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden, te doen eindigen;
de huurster is eveneens gerechtigd de huur, met inachtneming van de hiervóór gestelde opzeggingstermijn, te beëindigen; tevens heeft de huurster het recht de huur terstond te doen eindigen, indien haar een wijziging van de huurprijs, als gevolg van de toepassing van artikel 12, onaanvaardbaar voorkomt;
de huurprijs zal in elk van deze gevallen slechts tot de datum van beëindiging verschuldigd zijn.
14. Indien de huurster één of meer van de bepalingen/voorwaarden dezer overeenkomst niet nakomt, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd de huur terstond te doen eindigen, in welk geval geen teruggave van betaalde huurbedragen zal worden verleend en de gemeente zich het recht voorbehoudt schadevergoeding te eisen.
15. Bij het eindigen van de huur - ook door opzegging - komen de kosten van het in de vorige toestand brengen van de bestrating voor rekening van de huurster.
16. Indien binnen een maand na het eindigen van de huur - ook door opzegging - het benzinelaadstation c.a. niet is verwijderd, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd dit te doen opruimen en voor zover nodig te verkopen ter dekking van de kosten van opruiming.

17. Kosten wegens inning van de huur zijn voor rekening van de huurster.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Rotterdam op 5.1.2.f

en te 's-Gravenhage op 5.1.2.f

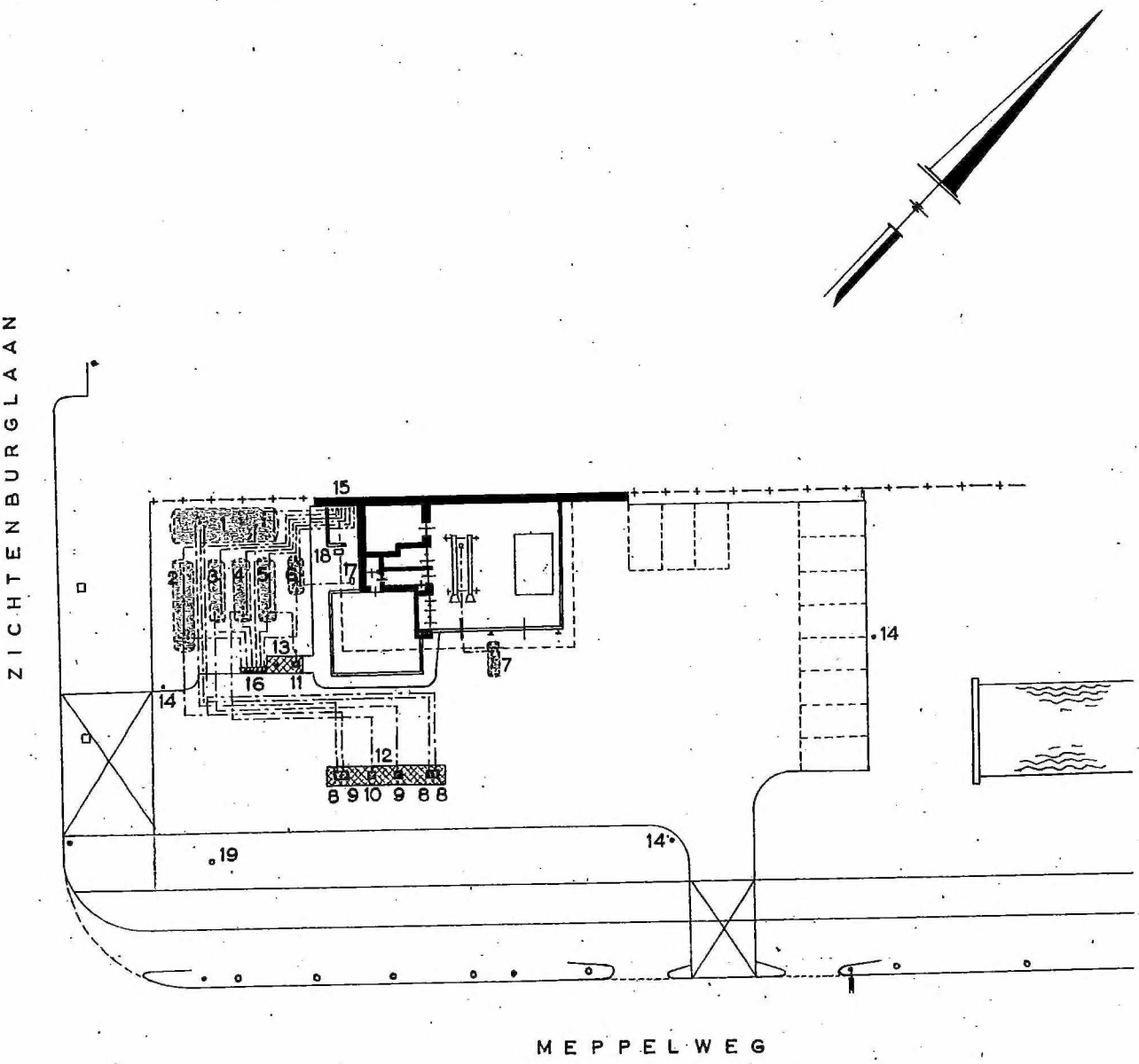
Shell Nederland
Verkoopmaatschappij B.V.,

De gemeente 's-Gravenhage,

Wethouder van Openbare Werken,
Verkeer, Vervoer en Decentralisatie
b.a.

(5.1.2.e 5.1.2.e).

HN



BR

VERKLARING.

1 5.1.2.f
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

17 5.1.2.f
18
19
20

5.1.2.f

MEPPELWEG

5.1.2.e

opm. BENZINELAAD- EN SERVICESTATION S & V N2

bestek	schaal 1 : 500	5.1.2.e	gec	24/2-'69	aantal bladen 1	opdr: V. U.
GEMEENTEWERKEN VAN 'S-GRAVENHAGE		wijz.	gez		blad nr.	tek. nr. 69- 634

V01145.

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE MEPPELWEG 1381

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 19 maart 2013, kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2. Multi Energy B.V., statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn en kantoorhoudend aan de Flemingweg 14, 2408 AV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 28005863, vertegenwoordigd door de directeur 5.1.2.e hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca. 1.471 m² gelegen aan de Meppelweg 1381 en betreft een gedeelte van een kadastraal perceel bekend als gemeente Loosduinen, sectie M, nr. 6049 te Den Haag, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlagen;
- dat een huurovereenkomst sedert 5.1.2.f van toepassing was op de Meppelweg 1381 locatie, met overeenkomstnr. 5.1.2.f d.d. 5.1.2.f en de onderliggende huurovereenkomst de huurovereenkomst uit 5.1.2.f vervangt;
- dat partijen met elkaar overleg hebben gevoerd om te komen tot een langdurige verlenging van de huurrelatie;
- dat verhuurder de uitrol van CNG-vulpunten (en mogelijk andere luchtkwaliteit verbeterende brandstoffen) in de regio Haaglanden stimuleert, en daardoor huurder juridisch in staat stelt om een CNG-vulpunt toe te voegen aan de locatie;
- dat de gehuurde locatie, hierna aan te duiden als 'het Gehuurde', bestemd is als verkoop voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig een bemand tankstation aanwezig is, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- het stichten en onderhouden van eventuele opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de Meppelweg 1381, gedeeltelijk uitmakend van een kadastraal perceel, kadastraal bekend Loosduinen, sectie M, nr. 6049 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Eventuele opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het verhuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale grond.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Huurder is niet bevoegd 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 slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de 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.
1.6 Indien een derde op het Gehuurde luchtkwaliteitverbeterende energievormen voor de aandrijving van motorrijtuigen (zoals bijv. CNG of elektriciteit via oplaadpalen) wenst te verstrekken en één van de partijen hiermee akkoord is, zullen huurder en verhuurder te allen tijde meewerken aan de onderverhuur aan de derde.
1.7 Indien de exploitatie wordt overgedragen/overgenomen aan/door een andere partij, zal huurder verhuurder schriftelijk informeren over de partij die het Tankstation zal exploiteren, onder opgave van naam, adres, woonplaats en telefoonnummers. Indien de exploitatie wordt overgenomen door een andere partij zal huurder verhuurder daarover binnen 10 werkdagen informeren.
1.8 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 artikel 1.5. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden.
1.9 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.
1.10 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.
1.11 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.9 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.

Duur, verlenging en opzegging
2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur 5.1.2.f ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f
2.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f derhalve tot en met 5.1.2.f Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f
2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.1.2.f of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, huurprijsaanpassing
3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.
3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze huurcomponent wordt iedere 5.1.2.f voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.1.2.b van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), dan wel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente Den Haag zal worden gehanteerd.
3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.
3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de per kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid

motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt niet geheven over de omgezette hoeveelheid luchtkwaliteitverbeterende energievormen voor de aandrijving van motorrijtuigen (zoals bijv. CNG of elektriciteit via oplaadpalen).

3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).

3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.

3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10a, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.

3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar per 1 januari, met ingang van 5.1.2.f op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. 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.

3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule, vindt met ingang van de datum van openstelling van het onbemande tankstation een herberekening van de huurprijs plaats.

Betaling, (omzet)belasting e.d.

4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.

4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
De huurder is naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt per 5.1.2.f (te indexeren per 5.1.2.f):

- de huurprijs / huurcomponent A	€ 5.1.2.b
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)	
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.3 indien geen omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen	€ NVT
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€ NVT
totaal	€ 5.1.2.b

zegge: **tienduizenddriehonderdenacht euro zestien eurocent.**

4.7 Huurder is voor het eerste jaar (5.1.2.f tot en met 5.1.2.f) de jaarhuur verschuldigd conform het huurtarief van de voormalige huurovereenkomt. Dit betreft een jaarhuur van € 5.1.2.b

4.8 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag

Paraaf verhuu 5.1.2.e

5.1.2.e

€ 5.1.2.b Dit bedrag is zonder omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 5.1.2.f

4.9 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 en 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.10 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

4.10a Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

Het Tankstation

5.1 De 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, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke 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.

5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.

5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.

5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.

5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een bemande naar een onbemande formule. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw binnen 6 maanden na de omzetting door huurder te worden amoveerd, tenzij zwaarwegende belangen van huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

Leveringen

6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

- NVT.

Milieuhygiënische staat

7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevindt.

7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is geen onderzoek uitgevoerd. Als indicatie voor de 'nulsitiuatie' gelden de volgende onderzoeksrapporten:

- Evaluatie saneringsrapport van [illegible] van 5.1.2.e
- Monitoringsrapport van 5.1.2.e van 5.1.2.f
- BSB-onderzoek van 5.1.2.e van 5.1.2.f
- Eindsituatie Bodemonderzoek van 5.1.2.f van Milieutechnisch adviesbureau 5.1.2.e

7.3 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.

7.4 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 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 voor rekening van huurder.
8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

Gebruiksbepalingen
9.1 Verhuurder heeft in ieder geval ten behoeve van de uitvoering van haar gemeentelijke taken het recht na overleg met de huurder, aan, in of op de grond palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen aan te brengen indien zij dit nodig acht. Verhuurder zal daarbij haar belang of van derden afwegen tegen de belangen van de huurder ten aanzien van zijn bedrijfsvoering. Huurder heeft geen recht op schadevergoeding.
9.2 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
9.3 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan ten aanzien van de redelijke uitvoering van deze huurovereenkomst aanwijzingen geven, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Oplevering bij beëindiging
5.1.2.f

Aansprakelijkheid
13.1 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 (grond en/of grondwater).
13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van 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 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.
13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.
13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.
13.5 Huurder heeft bij een eventuele schade een herstel of herbouwplicht van de op het Gehuurde aangebrachte opstallen en eventueel in de toekomst op te richten opstallen, tenzij verhuurder hem daarvan schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te stellen voorwaarden.

Huurafhankelijk recht van opstal
14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.
14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.
14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.
14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.
14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.
14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.
14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.
14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt. Tenzij het recht van opstal wordt verlengd of anderszins anders wordt overeengekomen, heeft huurder bij einde van het recht van opstal jegens de gemeente de verplichting de opstallen inclusief fundering met alle toebehoren weg te nemen en de ondergrond in geëgaliseerde staat op te leveren.

14.10 Bij het eindigen van het recht van opstal is ieder recht op vergoeding van de waarde van de opstallen aan huurder door de verhuurder uitgesloten, uitgezonderd de opstallen die op schriftelijk verzoek van verhuurder zijn achtergelaten.
14.11 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstelrecht, dan wel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een luchtverbeterende energievorm voor de aandrijving van motorrijtuigen aanbiedt. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

Ontbinding en tussentijdse beëindiging

5.1.2.f

Overige bepalingen
16.1 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 voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.
16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.

16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de doorvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
16.5 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 ongeclausuleerd 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 zijn exploitant zal worden nagekomen.
16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld 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. Artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 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.

Geschillen en domiciliekeuze
17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres Flemingweg 14, 2408 AV te Alphen aan de Rijn.
17.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Bijzondere bepalingen
18.1 In verband met herziening van de huurovereenkomsten van benzinestationlocaties door de gemeente Den Haag in 2014 hanteert de gemeente voor de jaarhuur van 5.1.2.f het tarief van de voorgaande huurovereenkomst van **€** 5.1.2.b (dit is exclusief omzetbelasting). Vanaf 5.1.2.f is het huurtarief van toepassing zoals opgenomen in artikel 3 en 4.6 van deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud te Den Haag,

5.1.2.f

5.1.2.f

Verhuurder,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

Huurder,
Multi Energy B.V

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen
- proces-verbaal van oplevering (later toe te voegen)
- uittreksel KVK
- WOZ taxatie motorbrandstoffenverkooppunt Meppelweg 1381

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

TOTAL Nederland B.V.
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
Postbus 294
2501 BC DEN HAAG

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
CVO/ 5.1.2.f

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen
1

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
huurovereenkomst onbebouwde
Lozerlaan 4 (V02768) te Den Haag

Geachte 5.1.2.e

Onlangs ontving ik in tweevoud de mede door u namens TOTAL Nederland B.V. geparafeerde en ondertekende huurovereenkomst met bijbehorende algemene bepalingen voor het perceel onbebouwde grond Lozerlaan 4 te Den Haag.

Hierbij zend ik u een exemplaar van de bovenvermelde huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Het vestigen van het in artikel 14 van de huurovereenkomst genoemde huurafhankelijk recht van opstal zult u zelf in gang dienen te zetten via een door u te selecteren notaris. Ik verzoek u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na datum van deze brief, 5.1.2.e (telefoon: 5.1.2.e) van mijn afdeling te laten weten welke notaris u hebt ingeschakeld.

Hoogachtend,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

aan:
3x CVDH/RC: contractbeheer, C-VIS (V02768) en 5.1.2.e ;
1x CVDH/FIN: 5.1.2.e ;
- 2x CVDH/VPM: 5.1.2.e en 5.1.2.e

Inlichtingen bij
5.1.2.e
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e @denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank : 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e 5.1.2.e

V027768 CVO/ 5.1.2.f

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE LOZERLAAN 4

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5.1.2.f kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2. TOTAL Nederland N.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudend aan de Bezuidenhoutseweg 273, 2594 AN 's-Gravenhage, ingeschreven in het KVK handelsregister onder nummer 24106171, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca. 1.491 m² gelegen aan de Lozerlaan 4 en maakt onderdeel uit van (een gedeelte van) de kadastrale percelen bekend als Loosduinen, sectie M nr. 4729 en 6004 te Den Haag, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlagen;
- dat een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan met ingangsdatum 5.1.2.f en loopt tot en met 5.1.2.f en van toepassing is op de locatie Lozerlaan 4. En de onderliggende huurovereenkomst per [illegible] de huurovereenkomst uit 5.1.2.f vervangt;
- dat verhuurder de uitrol van CNG-vulpunten (en mogelijk andere luchtkwaliteit verbeterende brandstoffen) in de regio Haaglanden stimuleert, en daardoor huurder juridisch in staat stelt om een CNG-vulpunt of ander luchtkwaliteit verbeterend product toe te voegen aan de locatie;
- dat huurder voornemens is om in 5.1.2.f een CNG-vulpunt aan de locatie Lozerlaan 4 toe te voegen;
- dat de Gehuurde locatie, hierna aan te duiden als 'het Gehuurde', bestemd is als verkoop voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig een tankstation aanwezig moet zijn, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- dat het stichten en onderhouden van eventuele opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- dat de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan de Lozerlaan 4, gedeeltelijk deel uitmakend van de kadastrale percelen, kadastraal bekend Loosduinen, sectie M, nr. 4729 en 6004 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het Gehuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.

1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Gehuurde zal door de exploitatiemaatschappij Servauto Nederland B.V.,een 100% dochter van huurder, worden geëxploiteerd. Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het Gehuurde of het Tankstation tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst opnieuw geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te geven. Deze toestemming zal door verhuurder slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze huurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de 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. Verhuurder zal te allen tijde meewerken bij onderverhuur door huurder aan een derde(n) die luchtkwaliteitverbeterende motorbrandstoffen (zoals bijv. CNG-aardgas, electrische oplaadpunten) verstrekt via het Gehuurde.
1.6 Indien de exploitatie wordt overgedragen/overgenomen aan/door een andere partij, zal huurder verhuurder schriftelijk informeren over de partij die het Tankstation zal exploiteren, onder opgave van naam, adres, woonplaats en telefoonnummers. Indien de exploitatie wordt overgenomen door een andere partij zal huurder verhuurder daarover binnen 10 werkdagen informeren.
1.7 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 (een gedeelte van) het Tankstation zoals bedoeld in artikel 1.5. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden.
1.8 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit, anders dan als bedoeld in artikel 1.5, aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.
1.9 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.
1.10 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.9 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.

Duur, verlenging en opzegging
2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f
2.2 Na het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f derhalve tot en met 5.1.2.f Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f
2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.1.2.f maanden of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f maanden respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, huurprijsaanpassing
3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.
3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze huurcomponent wordt iedere 5.1.2.f jaar, voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.12b 5.12b van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), danwel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente Den Haag zal worden gehanteerd.
3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.
3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de in het voorgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid

motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt niet geheven over de eventueel omgezette hoeveelheid CNG-aardgas (bio-gas) en/of electrische laadpunten.

3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).

3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.

3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10a, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.

3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari, voor het eerst per 5.1.2.f van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. 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.

3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule en vice versa, vindt met ingang van de datum van openstelling van het (on)bemande tankstation na ombouw een herberekening van de huurprijs plaats.

Betaling, (omzet)belasting e.d.

4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.

4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
De huurder is naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs per 5.1.2.f

- de huurprijs / huurcomponent A	€ 5.1.2.b
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)	
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.3 indien geen omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen	NVT
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	NVT
totaal	€ 5.1.2.b

zegge: 5.1.2.b

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode

van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b Dit bedrag is zonder omzetbelasting.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10a Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

Het Tankstation
5.1 De 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, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke 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.
5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.
5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de eventueel daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.
5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een bemande naar een onbemande formule en vice versa. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw binnen 6 maanden na de omzetting door huurder te worden geamoveerd, tenzij zwaarwegende belangen van huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

Leveringen
6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
- NVT

Milieuhygiënische staat
7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevindt.
7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is geen onderzoek uitgevoerd.
7.3 Huurder stelt uiterlijk zes maanden voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage ('eindsituatie rapport'), gebaseerd op een onafhankelijk onderzoek, in opdracht van huurder uitgevoerd door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau , betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond.
7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de bodem verontreinigd blijkt als gevolg van de exploitatie door huurder van het Tankstation, de grond behorende tot het Gehuurde voor het eindigen van de huurovereenkomst laten saneren.

7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 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 voor rekening van huurder.
8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden, mits verhuurder de betreffende aanslag of factuur tijdig aan huurder ter hand heeft gelegd.

Gebruiksbepalingen
9.1 Verhuurder heeft in ieder geval ten behoeve van de uitvoering van haar gemeentelijke taken het recht na overleg met de huurder, aan, in of op de grond palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen aan te brengen indien zij dit nodig acht. Verhuurder zal daarbij haar belang of van derden afwegen tegen de belangen van de huurder ten aanzien van zijn bedrijfsvoering. Huurder heeft geen recht op schadevergoeding.
9.2 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
9.3 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan aanwijzingen geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Oplevering bij beëindiging
5.1.2.f

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.f

Aansprakelijkheid
13.1 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 (grond en/of grondwater).
13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van 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 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.
13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.
13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.
13.5 Huurder heeft bij een eventuele schade een herstel of herbouwplicht van de op het Gehuurde aangebrachte opstallen en eventueel in de toekomst op te richten opstallen, tenzij verhuurder hem daarvan schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te stellen voorwaarden.

Huurafhankelijk recht van opstal
14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.
14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.
14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.
14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.
14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.
14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.
14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.

5.1.2.e

14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt. Tenzij het recht van opstal wordt verlengd of anderszins anders wordt overeengekomen, heeft huurder bij einde van het recht van opstal jegens de gemeente de verplichting de opstallen inclusief fundering met alle toebehoren weg te nemen en de ondergrond in geëgaliseerde staat op te leveren.
14.10 Bij het eindigen van het recht van opstal is ieder recht op vergoeding van de waarde van de opstallen aan huurder door de verhuurder uitgesloten, uitgezonderd de opstallen die op schriftelijk verzoek van verhuurder zijn achtergelaten.
14.11 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstalrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een luchtverbeterend product aanbiedt in de vorm van bijvoorbeeld CNG-aardgas of electrische laadpunten. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

Ontbinding en tussentijdse beëindiging

5.1.2.f

Overige bepalingen
16.1 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 voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.
16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
16.5 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 ongeclausuleerd 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 zijn exploitant zal worden nagekomen.
16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld 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. Artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve van 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.

Geschillen en domiciliekeuze
17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan TOTAL Nederland N.V., kantoorhoudend aan de Bezuidenhoutseweg 273, 2594 AN te 's-Gravenhage, dan wel het adres zoals opgenomen in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
17.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst worden gericht aan de Centrale Vastgoedorganisatie gemeente Den Haag, postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud te Den Haag,

5.1.2.f

5.1.2.f

Verhuurder,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Huurder,
TOTAL Nederland N.V.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.f

5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen
- WOZ taxatie motorbrandstoffenverkooppunt Lozerlaan 4

5.1.2.e

te verhuren grond (opp.: ±1491m²)

LOZERLAAN

LOZERLAAN

7

5d

1400

5.1.2.e

0 5 10 15 20 25 m

Gewijzigd:

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Geo-Informatie & Erfpachtbedrijf

VERHUUR-TEKENING

Getekend
Gecontroleerd
Datum

5.1.2.f

Schaal 1:500 Loosduinen
Formaat A3 Sectie M
Nummer 1.17-ZG-078-VRH-001

5.1.2.e

ARCHIEFSAMENLAAR
VERGOMEN OP
5.1.2.e

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Exploitatie Maatschappij Houtrustbrug Den Haag B.V.
T.a.v. de heer 5.1.2.e
Maanweg 80
2516 AA DEN HAAG

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
CVO/ 5.1.2.f

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen
1

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
huurovereenkomst Leyweg 1486 (V01140) te Den Haag

Geachte heer 5.1.2.e

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u geparafeerde en ondertekende huurovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen voor de grond gelegen aan de Leyweg 1486 te Den Haag.

Hierbij zend ik u een exemplaar van de huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Hoogachtend,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,
5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

Afdruk (digitaal) aan:
- CVDH/FRC: contractbeheer, CVIS en 5.1.2.e
- CVDH/VPM: 5.1.2.e
- CVDH/TBR: 5.1.2.e

Inlichtingen bij
5.1.2.e
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl
5.1.2.e

Email : 5.1.2.e @denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank : 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e / 5.1.2.e

V01140 CVO/ 5.1.2.f

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

5.1.2.e

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE LEYWEG 1486

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 19 maart 5.1.2.f kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2. Exploitatie Maatschappij Houtrustbrug Den Haag B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudend aan de Maanweg 80, 2516 AA (postbus 32320, 2503 AA), ingeschreven in het KVK handelsregister onder nummer 27161037, vertegenwoordigd door de directeur de heer 5.1.2.e, hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca. 1.226 m² gelegen aan de Leyweg 1486 en betreft de (gedeelte) kadastrale percelen bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AW nr. 2765 en 4473 te Den Haag, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlagen;
- dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met ingangsdatum 5.1.2.f van toepassing is op de Leyweg 1486 locatie, en de onderliggende huurovereenkomst per 5.1.2.f de huurovereenkomst uit 5.1.2.f vervangt;
- dat verhuurder de uitrol van CNG-vulpunten (en mogelijk andere luchtkwaliteit verbeterende brandstoffen) in de regio Haaglanden stimuleert, en daardoor huurder juridisch in staat stelt om een CNG-vulpunt of ander luchtkwaliteit verbeterend product toe te voegen aan de locatie;
- dat de Gehuurde locatie, hierna aan te duiden als 'het Gehuurde', bestemd is als verkoop voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig een tankstation aanwezig moet zijn, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- dat het stichten en onderhouden van eventuele opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- dat de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan de Leyweg 1486, gedeeltelijk deel uitmakend van de kadastrale percelen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nr. 2765 en 4473 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het Gehuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.

1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het Gehuurde of het Tankstation tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst opnieuw geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te

geven. Deze toestemming zal door verhuurder slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze huurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de 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. Verhuurder zal te allen tijde meewerken bij onderverhuur door huurder aan een derde(n) die luchtkwaliteitverbeterende motorbrandstoffen (zoals bijv. CNG-aardgas, electrische oplaadpunten) verstrekt via het Gehuurde.
1.6 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. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden.
1.7 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit, anders dan als bedoeld in artikel 1.5, aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.
1.8 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.
1.9 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.8 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.

Duur, verlenging en opzegging
2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f , ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f
2.2 Na het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f , derhalve tot en met 5.1.2.f . Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f
2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.12f maanden of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2f maanden respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, huurprijsaanpassing
3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.
3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze huurcomponent wordt iedere 5.1.2.f voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.1.2.b van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), danwel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente Den Haag zal worden gehanteerd.
3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.
3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de in het voorgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt niet geheven over de eventueel omgezette hoeveelheid CNG-aardgas (bio-gas) en/of electrische laadpunten.
3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).
3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het

Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.
3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10a, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.
3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari, voor het eerst per 5.1.2.f van het betreffende kalenderjaar, voor het eerst per 5.1.2.f op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. 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.
3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule en vice versa, vindt met ingang van de datum van openstelling van het bemande tankstation na ombouw een herberekening van de huurprijs plaats.

Betaling, (omzet)belasting e.d.
4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.
4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
De huurder is naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs per 5.1.2.f

- de huurprijs / huurcomponent A	€ 5.1.2.b
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)	per jaar achteraf
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.3 indien geen omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen	NVT
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	NVT
totaal 5.1.2.b zegge:	€ 5.1.2.b

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b Dit bedrag is zonder omzetbelasting.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10a Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

5.1.2.e

Het Tankstation
5.1 De 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, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke 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.
5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.
5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de eventueel daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.
5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een onbemande naar een bemande formule en vice versa. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw binnen 6 maanden na de omzetting door huurder te worden geamoveerd, tenzij zwaarwegende belangen van huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

Leveringen
6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
- NVT

Milieuhygiënische staat
7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst in 5.1.2.f bevond.
7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is geen onderzoek uitgevoerd.
7.3 Huurder stelt uiterlijk zes maanden voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage ('eindsituatie rapport'), gebaseerd op een onafhankelijk onderzoek, in opdracht van huurder uitgevoerd door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau , betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond.
7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de bodem verontreinigd blijkt als gevolg van de exploitatie door huurder van het Tankstation, de grond behorende tot het Gehuurde voor het eindigen van de huurovereenkomst laten saneren.
7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 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 voor rekening van huurder.

8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

Gebruiksbepalingen
9.1 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
9.2 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan aanwijzingen geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Oplevering bij beëindiging
5.1.2.f

Aansprakelijkheid
13.1 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 (grond en/of grondwater).
13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van 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 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.
13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.
13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

Huurafhankelijk recht van opstal
14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.
14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.
14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.
14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.
14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.
14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.
14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.
14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt.
14.10 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstalrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een luchtverbeterend product aanbiedt in de vorm van bijvoorbeeld CNG-aardgas of electriche laadpunten. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

Ontbinding en tussentijdse beëindiging
5.1.2.f

5.1.2.e

5.1.2.f



Overige bepalingen

16.1 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 voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.
16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
16.5 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 ongeclausuleerd 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 zijn exploitant zal worden nagekomen.
16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld 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. Artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve van 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.

Geschillen en domiciliekeuze

17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.

17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan Exploitatie Maatschappij Houtrustbrug Den Haag B.V., Maanweg 80, 2516 AA (postbus 32320, 2503 AA) te Den Haag, dan wel het adres zoals opgegeven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

17.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst worden gericht aan de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud te Den Haag,

5.1.2.f

5.1.2.f

Verhuurder,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

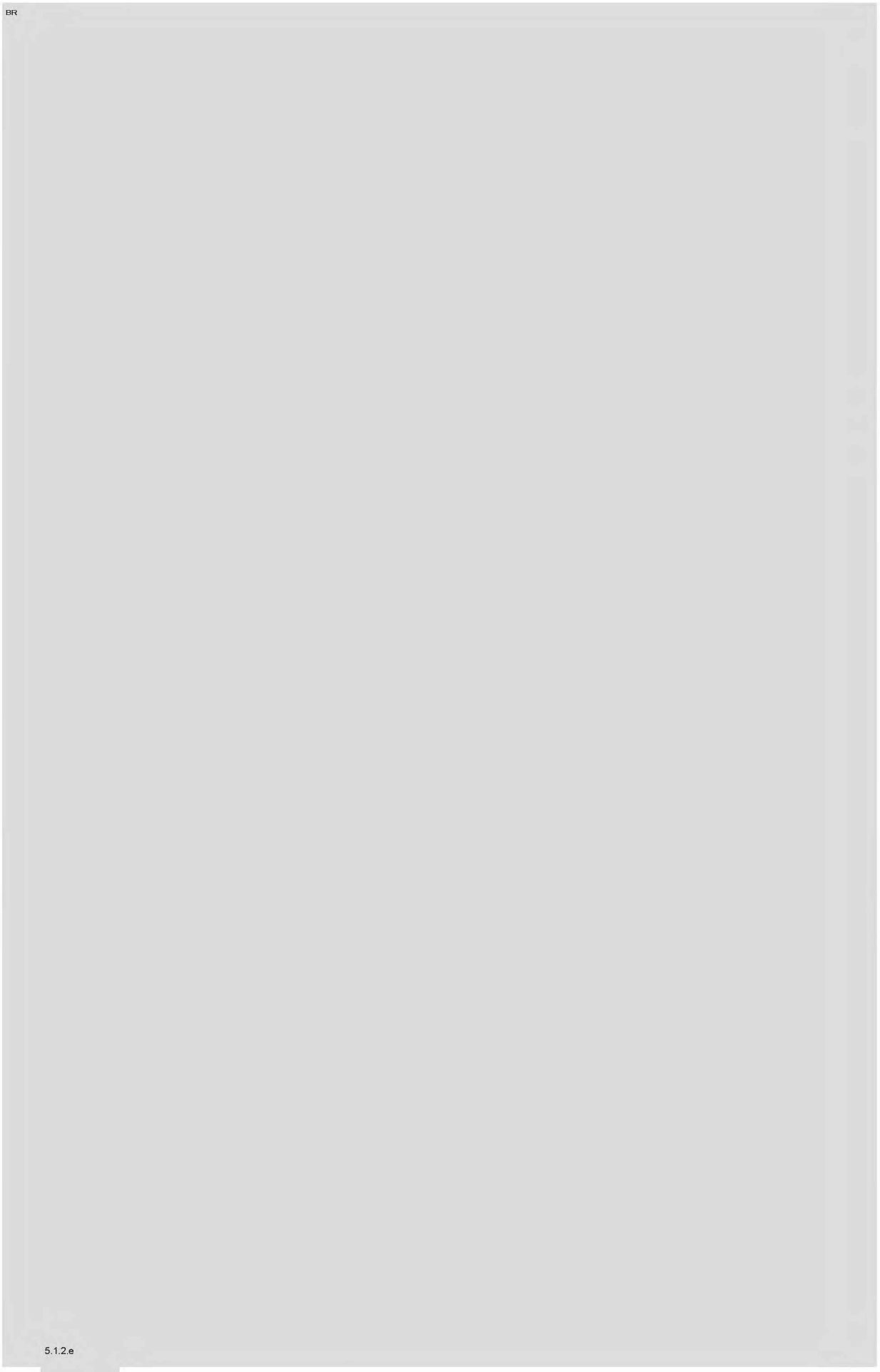
5.1.2.e

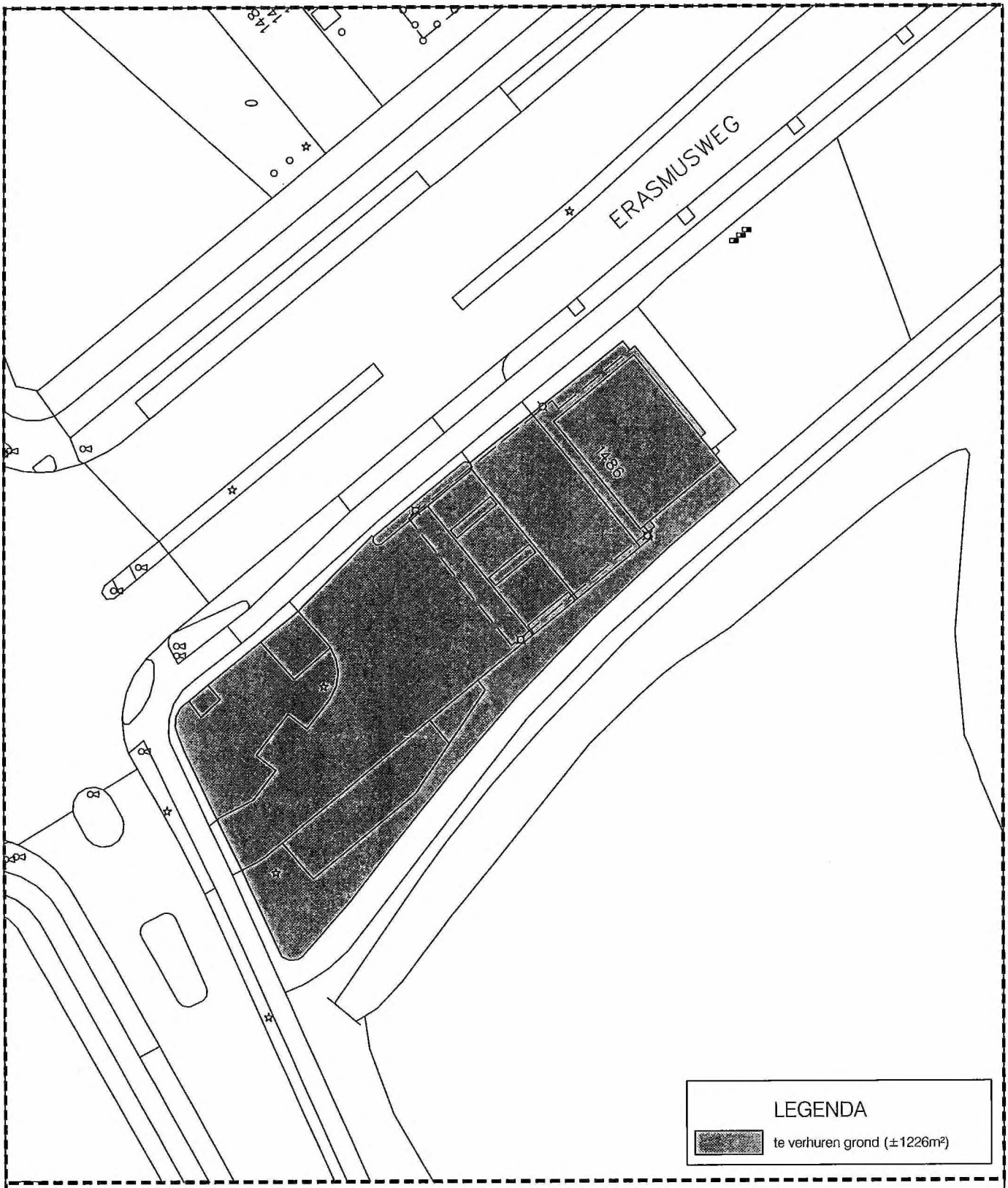
Huurder,
Exploitatie Maatschappij Houtrustbrug Den Haag B.V.

5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen
- WOZ taxatie motorbrandstoffenverkooppunt Leyweg 1486

5.1.2.e


BR
5.1.2.e
5.1.2.e



LEGENDA

te verhuren grond (±1226m²)

0 5 10 15 20 25 m

Gewijzigd:

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Geo-Informatie & Erfpachtbedrijf

VERHUURTEKENING

Getekend 5.1.2.e

Gecontroleerd 5.1.2.f

Schaal 1:500 's-Gravenhage

Formaat A4 Sectie AL

Nummer 2.34-MS-268-AKP-001

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1. Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Staat
2. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huur- overeenkomst toe te voegen en door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Gebrek
3. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

Inspectie in verband met de geschiktheid
4. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

Deskundigheid
5. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 4 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

Gebruik
6.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
6.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Als in het kader van door of vanwege

verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
6.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
6.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
6.5 Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en zal verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.
6.6 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
6.7.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.
6.7.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.
6.7.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Milieu
6.8.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.
Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.
6.8.2 Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.
6.8.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

Afvalstoffen/chemisch afval
6.9 Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

Appartementsrecht
6.10.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.
6.10.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
6.10.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 6.10.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde
6.11.1 Het is huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;
b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;
c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
6.11.2.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.
6.11.2.2 Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.
6.11.2.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
6.11.2.4 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.
6.11.2.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
6.11.2.6 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
6.11.2.7 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.
6.11.2.8 Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.
6.11.2.9 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
6.11.3 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.
6.11.4 Met betrekking tot de in 6.11.2.1 en 6.11.2.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.
6.11.5 Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.
6.11.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door

5.1.2.e

5.1.2.e

of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.
6.11.7 Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Verzoeken/toestemming
6.12.1 Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.
6.12.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
6.12.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

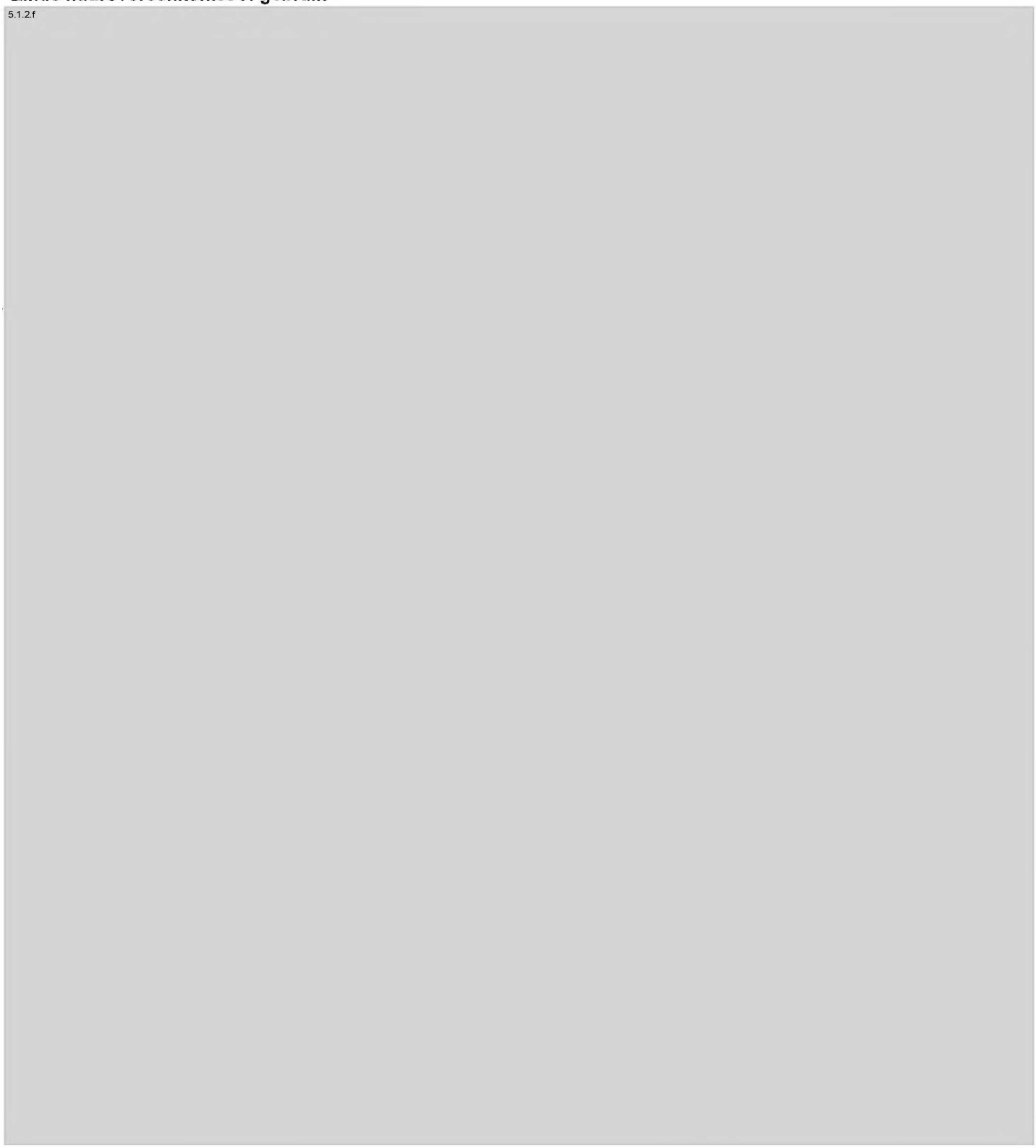
Boetebepaling
7. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Onderhuur
8.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.
8.2 Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Huurprijswijziging
9.1 Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
9.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
9.3 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.
9.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Einde huurovereenkomst of gebruik

5.1.2.f



5.1.2.e

Schade en aansprakelijkheid

11.1 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 11.6 voordoet of dreigt voor te doen.

11.2 Indien huurder hiertoe de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

11.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 13.1, 13.4 en 13.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

11.4 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.

11.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

11.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht 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 huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

11.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

11.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

11.9 Het gestelde 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

Bankgarantie

12.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

12.2 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

12.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 12.1 en 12.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.

12.4 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

12.5 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

12.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel 5.1.2.b omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

5.1.2.e

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

13.3 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:

a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;

d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

13.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 zijn voor rekening van huurder:

a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 13.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;

c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;

d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;

e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;

f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;

g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.

h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 voor zover mogelijk van toepassing.

i. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.

j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.

k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

13.5 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.

13.6 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

13.7 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

5.1.2.e

13.8 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid.
13.9 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.
13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Aanpassingen door of vanwege verhuurder
14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit-maakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
14.2 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van het niet-verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
14.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
14.4 Het gestelde in artikel 7: 220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.
14.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen.

Toegang verhuurder
15.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.
15.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden.
In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
15.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Kosten van leveringen en diensten
16.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

16.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.
16.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.
16.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
16.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.
16.7 Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.
16.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 16.7.
16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.
16.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
16.11 Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

Kosten, verzuim
17.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.
De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.
17.2 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Betalingen
18.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van

huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
18.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 5.1.2.b) per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting
19.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.
19.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.
19.3. a Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.4 Het in 19.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
19.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, stelt huurder de verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
19.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 19.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

5.1.2.e
5.1.2.e

19.8 Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.
20.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
b. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. rioolrecht;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- terzake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.
20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Hoofdelijkheid
21.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
21.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid
22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.
22.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

5.1.2.e
5.1.2.e

22.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

23. Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

24.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.
24.2 Huurder verplicht zich in geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
24.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten

25. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Beheerder

26. Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Slotbepaling

27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.
In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

V011142

SG6011648

H U U R O V E R E E N K O M S T

De ondergetekenden:

A.

De gemeente Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door het Hoofd Vergunningen van de Dienst Stadsbeheer, aan wie de burgemeester deze vertegenwoordiging heeft opgedragen bij besluit van 5.1.2.f, kenmerk DSB96014607 I, hierna te noemen **'verhuurder'.**

B.

Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V., gevestigd te Rotterdam, te dezen vertegenwoordigd door het Hoofd Network Planning, de heer 5.1.2.e 5.1.2.e wonende te Rotterdam, hierna te noemen **'huurder'.**

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

De verhuurder verhuurt aan huurder een oppervlakte gemeentegrond, conform de door partijen gewaarmerkte tekening, gelegen aan de Lozerlaan ongenummerd, op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's Gravenhage, sectie L, nr. 554, voor het tijdvak van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f tegen een basishuurprijs van f 5.1.2.b - per jaar. Bij het gereedkomen van de tweede rijbaan van de Lozerlaan en van de aansluiting van de Lozerlaan op de A-4 via de S-11 en de A-54 wordt de huurprijs aangepast tot f 5.1.2.b -- per jaar en is de huurder een eenmalige bijdrage in het parkeerfonds verschuldigd van f 5.1.2.b --.
Na bovengenoemde periode zullen, behoudens het gestelde in artikel 13, nieuwe overeenkomsten worden afgesloten, steeds voor perioden van 5.1.2.f jaar, dus van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f enz.

De huurprijs zal in onderling overleg kunnen worden aangepast na de invoering van nieuwe gemeentelijke tarieven voor verkooppunten van motorbrandstoffen.

De huurprijs dient te worden voldaan in driemaandelijkse termijnen, telkens bij vooruitbetaling op de eerste betaaldag van de maanden januari, april, juli en oktober, met dien verstande dat bij de ondertekening van deze akte door de huurder de dan reeds verschenen termijnen moeten zijn of worden betaald;

Aan deze verhuring worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. de grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het aldaar hebben en exploiteren van een verkooppunt voor motorbrandstoffen, hierna te noemen: verkooppunt;

2. de pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, gesteld bij of krachtens de Wet Milieubeheer;

3. het verkooppunt c.a. en de daarbij behorende bestrating moeten vanwege en voor rekening van de huurder, ten genoegen van de verhuurder worden onderhouden;

4. zonder toestemming van de verhuurder mogen aan het verkooppunt c.a. en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd, noch voorwerpen worden bijgeplaatst;

5. het verkooppunt moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij de verhuurder hiervan afwijking toestaat;

6. het verkooppunt c.a. mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij de verhuurder hiervoor vergunning heeft verleend; deze vergunning zal in redelijkheid niet worden onthouden;

7. de toegangskokers naar het riool dienen te allen tijde toegankelijk te zijn voor de verhuurder;

8. bij het vullen van de tanks en het afleveren van motorbrandstof, moeten de tankwagens c.q. de motorvoertuigen zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren; de eventueel door de Politie Haaglanden in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd;

9. schade, welke tengevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het verkooppunt c.a. aan eigendommen van de verhuurder mocht worden toegebracht, dient de huurder terstond na opgave aan de verhuurder te vergoeden;

10. voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de verhuurder geen aansprakelijkheid, behoudens indien de schade is ontstaan door toedoen van de verhuurder of van in haar opdracht werkzame personen;

11. grond- en andere lasten, welke wegens de bebouwing van de grond mochten worden geheven, moet de huurder aan de verhuurder vergoeden;

12. indien verhuurder, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het verkooppunt, nodig achten, moet de huurder op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken; alle daaruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van de huurder; indien de huurder niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd één en ander voor rekening van de huurder te doen uitvoeren;

13. de basis-huurprijs zal telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

$\frac{a}{b}$ x basis-huurprijs, waarin:

a = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

b = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat vier jaren voorafgaat aan het jaar van de huuraanpassing;

tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat;

14. verhuurder en de huurder zijn bevoegd de huur tussentijds, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden, te doen eindigen; de huur zal alsdan slechts tot de datum van beëindiging verschuldigd zijn; burgemeester en wethouders zullen van deze bevoegdheid uitsluitend gebruik maken indien de gemeente de grond dringend voor doeleinden van algemeen belang nodig heeft;

15. indien de huurder één of meer van de bepalingen/voorwaarden van deze overeenkomst niet nakomt, is de verhuurder bevoegd de huur terstond te doen eindigen, in welk geval geen teruggave van betaalde huurbedragen zal worden verleend en de verhuurder zich het recht voorbehoudt schadevergoeding te eisen;

16. bij het eindigen van de huur - ook door opzegging - komen de kosten van het in de vorige toestand brengen van de grond en/of de bestrating voor rekening van de huurder;

17. indien binnen een maand na het eindigen van de huur, ook door opzegging, het verkooppunt c.a. niet is verwijderd, is de gemeente bevoegd dit te doen opruimen; de afbraak blijft alsdan tot haar beschikking om daarvan zoveel te verkopen als nodig mocht zijn tot dekking van de kosten van opruiming;

18. kosten wegens inning van de huur zijn voor rekening van de huurder.

Aldus aangegaan en in tweevoud ondertekend op

5.1.2.f

5.1.2.f

Voor de gemeente,

5.1.2.e

Dienst Stadsbeheer,

5.1.2.e

Shell Nederland BV

5.1.2.e

V01142

V01142

Gemeente Den Haag
Dienst Stadsbeheer

Milieu en Vergunninge

HUUROVEREENKOMST (SB2008 – 17987)

Van toepassing zijnde op de tankstationlocatie LOZERLAAN 1555 te Den Haag

De ondergetekenden:

De gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1.2.e 5.1.2.e van de Dienst Stadsbeheer, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, hierna te noemen 'Verhuurder'

en

_____, gevestigd _____ te _____ te dezen vertegenwoordigd door _____, hierna te noemen 'Huurder',

gezamenlijk ook te noemen 'Partijen'

In aanmerking genomen:

dat Huurder sedert 1995, middels een Huurovereenkomst van 18 november 1996, S96011648 van Verhuurder huurt een oppervlakte gemeentegrond gelegen aan de Lozerlaan, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie L, nr 554 zoals aangegeven op de als bijlage aan deze Huurovereenkomst gehechte tekening; hierna verder aan te duiden als 'het Gehuurde';

dat vorenbedoelde Huurovereenkomst op 5.1.2.f is geëxpireerd. Partijen zijn overeengekomen dat na 5.1.2.f behoudens het gestelde in artikel 13, nieuwe overeenkomsten worden afgesloten, steeds voor perioden van 5.1.2.f jaar aan te vangen per 1 januari 5.1.2.f Partijen met elkaar overleg hebben gevoerd over verlenging van de huurrelatie en overeenstemming hebben bereikt over een nieuwe Huurovereenkomst voor tijdvakken van 5.1.2.f te beginnen 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f en vervolgens per 5.1.2.f enz.;

dat het Gehuurde bestemd is tot en in gebruik is als verkooppunt voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig op het Gehuurde een bemand tankstation aanwezig is, hierna verder aangeduid met het 'Tankstation';

dat de nieuwe Huurovereenkomst dientengevolge moet worden aangemerkt als een overeenkomst van Huur en Verhuur van bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7:290 BW en deze overeenkomst een beëindigingsregeling bevat welke in strijd is met de dwingend rechtelijke bepalingen van Boek 7, Afdeling 6 BW en dat Partijen zich met betrekking tot deze beëindigingsregeling overeenkomstig artikel 7: 291 BW middels een verzoekschrift de kantonrechter om goedkeuring zullen verzoeken.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:
Verhuurder verhuurt het Gehuurde aan Huurder, die zulks aanvaardt, onder de hierna volgende bepalingen en bedingen:

1 Looptijd

1.1 De huur wordt aangegaan voor het tijdvak van 5.1.2.f ingaande op 5.1.2.f 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f Na deze periode zullen nieuwe overeenkomsten worden afgesloten voor perioden van 5.1.2.f jaar, aan te vangen per 5.1.2.f enz.

2 Bestemming en exploitatie

2.1 Het Gehuurde is bestemd om te worden gebruikt voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede het, met in achtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, ter verkoop aanbieden van andere producten en/of diensten die door Huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht. Verkoop van producten en diensten buiten deze ruimte en het uitoefenen van andere activiteiten, anders dan in deze overeenkomst genoemd en met uitzondering van het (machinaal) wassen van auto's zijn niet toegestaan.

2.2 Huurder is gerechtigd om het Tankstation door een derde te laten exploiteren. Huurder staat er jegens Verhuurder voor in dat het Tankstation zal worden geëxploiteerd conform de eisen die daaraan bij of krachtens wettelijke voorschriften, verleende (milieu)vergunningen, plaatselijke verordeningen en/of gebruiken en bestemmingsplannen alsmede deze huurvoorwaarden worden gesteld.

2.3 Huurder zal Verhuurder schriftelijk informeren over de partij die het Tankstation zal exploiteren, onder opgave van naam, adres, woonplaats en telefoonnummers. Indien de exploitatie wordt overgenomen door een andere partij zal Huurder Verhuurder daarover binnen 10 werkdagen informeren, onder opgave van de nieuwe gegevens als voornoemd.

2.4 Huurder dient zich jegens Verhuurder maximaal en aantoonbaar in te spannen en daartoe al het nodige te doen om het Gehuurde bij het einde van deze Huurovereenkomst vrij van huur en exploitatie aan Verhuurder op te leveren.

2.5 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. Vorenbedoelde toestemming zal door Verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd, doch aan het verlenen van dergelijke toestemming kunnen door Verhuurder voorwaarden worden verbonden.

3. Huurprijs bemand tankstation

3.1 De door Huurder aan Verhuurder per kalenderjaar verschuldigde Huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (Huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het tankstation gerelateerde component (Huurcomponent B). De hoogte van Huurcomponent A en Huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.

3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar . Deze Huurcomponent wordt iedere vijf jaar, voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van [illegible]% van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) is vast gesteld door middel van de REN-methodiek, dan wel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente 's-Gravenhage zal worden gehanteerd.

3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal Huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de Huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.

3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de per kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting.

3.5 Huurder doet aan Verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijk opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG).

Op verzoek van Verhuurder zal deze opgave door Huurder worden voorzien van een juistheidverklaring van een registeraccountant (RA).

3.6 Ter verificatie van de door Huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is Verhuurder of een door Verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.

3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is Verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.7, gerechtigd om naar vrije keuze als Huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal Huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover Huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal Huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover Huurder in gebreke is.

3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks 'CPI Alle huishoudens', (2006 = 100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. 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.

3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het tankstation, met in achtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule, vindt met ingang van de datum van openstelling van het onbemande tankstation een herberekening van de huurprijs plaats (Bijlage D).

4. Betaling

4.1 Betaling van de verschuldigde Huurpenningen geschiedt op factuurbasis waarbijin het geval van een bemand tankstation Huurcomponent A jaarlijks vooruit en Huurcomponent B jaarlijks achteraf dient te worden betaald. In het geval van een onbemand dient de volledige vaste huur jaarlijks vooruit te worden betaald.

4.2 Facturen voor Huurcomponent A zullen Huurder voor 1 november van ieder kalenderjaar worden toegezonden en betaling daarvan dient door Verhuurder te zijn ontvangen voor 31 december van hetzelfde kalenderjaar. In het geval de factuur voor Huurcomponent A nà 1 december wordt toegezonden dient betaling daarvan te geschieden binnen 30 dagen na factuurdatum. Voor het eerste (gebroken) kalenderjaar dient Huurcomponent A bij aanvang van deze Huurovereenkomst te zijn ontvangen door Verhuurder.

4.3 Facturen voor Huurcomponent B zullen Huurder jaarlijks worden toegezonden binnen circa één maand na ontvangst van de in artikel 3.5 bedoelde gegevens. Betaling dient te geschieden binnen dertig (30) dagen na factuurdatum. Indien, door welke oorzaak dan ook, deze factuur door Verhuurder op een later tijdstip wordt toegezonden, prejudicieert dat op generlei wijze aan de gebondenheid van Huurder om deze facturen binnen de hiervoor genoemde termijn te voldoen.

4.4 Alle betalingen door Huurder dienen te geschieden door overmaking van het verschuldigde bedrag op de bij de factuur aangegeven bankrekening van de gemeente Den Haag.

4.5 Iedere vorm van korting of compensatie uit welke hoofde of titel dan ook ten aanzien van de betaling van Huurprijs is uitgesloten.

4.6 In geval van niet tijdige of niet volledige nakoming van de betalingsverplichtingen zal Huurder reeds door tijdsverloop in verzuim zijn.

4.7 Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

5 Het Tankstation

5.1 De 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, zoals winkel- of carwashformules. 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.

5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.

5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.

5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparaties aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.

5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze Huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een bemande naar een onbemande formule. Deze toestemming zal door Verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanolgische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door Verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd.
Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw binnen 6 maanden na de omzetting door Huurder te worden amoveerd, tenzij zwaarwegende belangen van Huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

6. Oplevering / Milieuhygiënische staat

6.1 Het Gehuurde wordt aan Huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevindt.

6.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze Huurovereenkomst ("nulsituatie") is geen onderzoek uitgevoerd. Als indicatie voor de "nulsituatie" geldt het onderzoeksrapport van de Grontmij van 5.1.2.f doc.nr. 13/99027750/KA.

6.3 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.

6.4 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de Huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

7. Belastingen e.d.

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 voor rekening van Huurder.

7.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal Huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens Verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart Verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

7.3 Over de verschuldigde Huurprijs zal door Verhuurder aan Huurder omzetbelasting in rekening worden gebracht. Verhuurder opteert derhalve voor met omzetbelasting belaste Verhuur en Huurder stemt daarmee in. Huurder garandeert Verhuurder dat hij het Gehuurde zal gebruiken binnen de grenzen van het bepaalde in artikelen 2 en 5 voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig, dat wil zeggen voor 90% of meer, recht op aftrek van de omzetbelasting op voet van artikel 15 Wet op de Omzetbelasting 5.1.2.f bestaat.

7.4 Met betrekking tot de met omzetbelasting belaste Verhuur geldt verder het volgende:

a. Huurder is verplicht aan Verhuurder op diens eerste verzoek een door Huurder ondertekende verklaring uit te reiken, dat hij het Gehuurde gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig, dat wil zeggen voor 90% of meer, recht op aftrek van de omzetbelasting op voet van artikel 15 Wet op de omzetbelasting 5.1.2.f bestaat.
Voorts is Huurder aan het einde van elk kalenderjaar verplicht aan Verhuurder een door Huurder ondertekende verklaring uit te reiken dat hij het Gehuurde over het afgelopen kalenderjaar al dan niet heeft gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig, of nagenoeg volledig, dat wil zeggen voor 90% of meer, recht op aftrek van de omzetbelasting op voet van artikel 15 Wet op de omzetbelasting 5.1.2.f bestaat. Bij wijziging of intrekking van (artikel 15 van) de Wet op de omzetbelasting 5.1.2.f treedt het daarvoor in de plaats komende wettelijke voorschrift voor de toepassing van het bepaalde in dit artikel in de plaats.

b. Huurder verleent onherroepelijke volmacht aan Verhuurder om mede namens Huurder een verzoek om te worden uitgezonderd van de vrijstelling van omzetbelasting voor de Verhuur van het Gehuurde aan de bevoegde fiscale autoriteit(en) te richten. Huurder zal voorts desverzocht dit verzoek binnen acht dagen nadat hij dit daartoe van Verhuurder ontvangen zal hebben , mede-ondertekenen en weer aan Verhuurder doen toekomen, onverminderd de bevoegdheid van Verhuurder tot gebruikmaking van de in deze bepaling vermeldde onherroepelijke volmacht.

8 Aansprakelijkheid; gedoogplicht

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 (grond en/of grondwater).

8.2 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van Verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of Huurder voor het ontstaan van 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 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur.

Het bepaalde in artikel 4.7 is van overeenkomstige toepassing in geval Huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.

8.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens Verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient Huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.

8.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 8.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor Huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

8.5 Huurder heeft bij een eventuele schade een herstel of herbouwplicht van de op het Gehuurde aangebrachte opstallen en eventueel in de toekomst op te richten opstallen, tenzij Verhuurder hem daarvan schriftelijk heeft ontheven op eventueel nader te stellen voorwaarden.

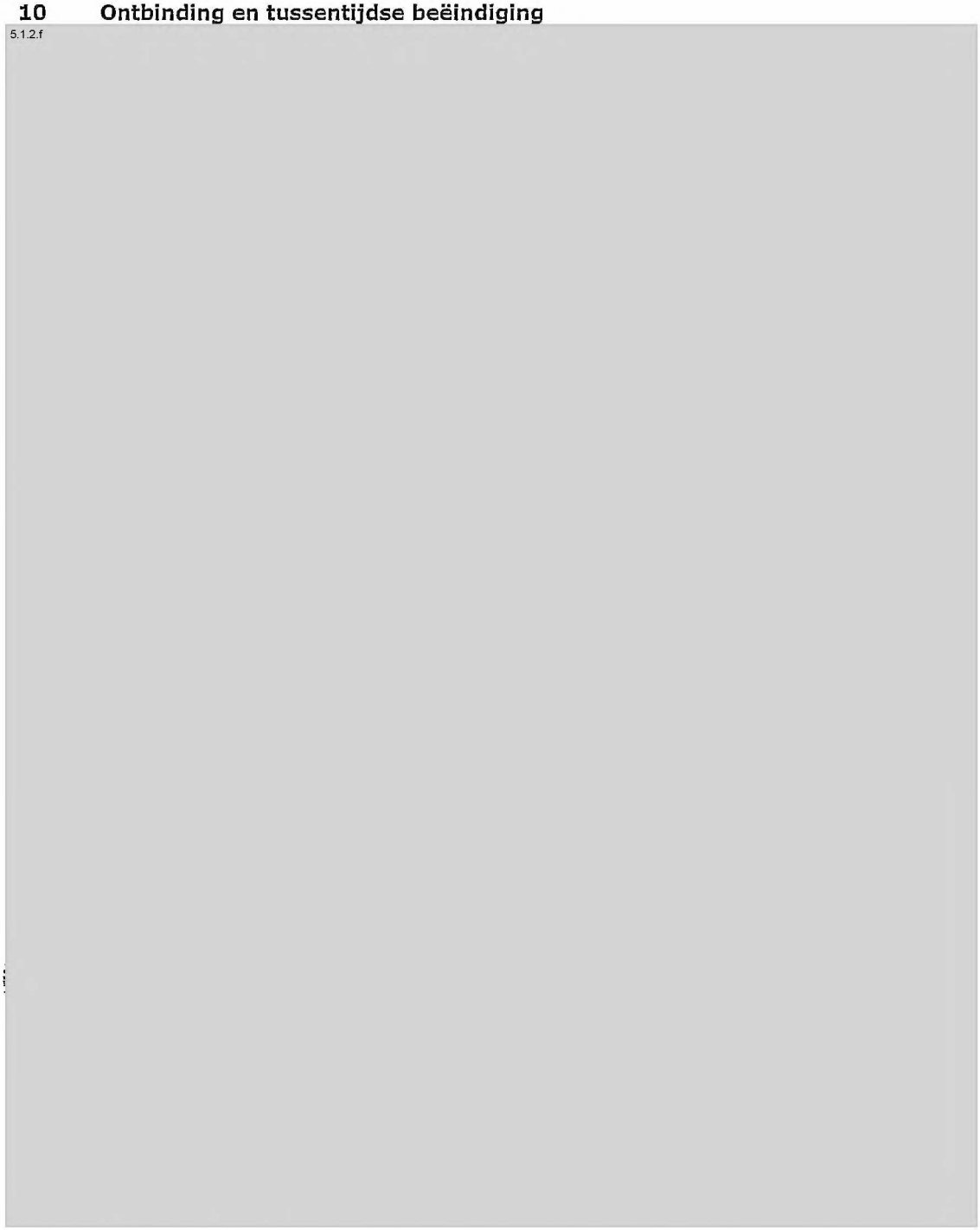
9 Oplevering bij einde overeenkomst

5.1.2.f

9.5 Voor iedere dag dat Huurder in gebreke is ten aanzien van een van zijn opleveringsverplichtingen, is Huurder aan Verhuurder een boete verschuldigd van 5.1.2.b per dag, onverminderd de gehoudenheid van Huurder om aan zijn opleveringsverplichting te voldoen.

10 Ontbinding en tussentijdse beëindiging

5.1.2.f



11. Financiële zekerheid

11.1 Indien, gelet op de solvabiliteitspositie van Huurder, ter zekerheidstelling van al hetgeen Huurder in gevolge de Huurovereenkomst aan Verhuurder verschuldigd zal zijn, naar het oordeel van Verhuurder noodzakelijk is, zal Huurder binnen tien werkdagen na ontvangst van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van Verhuurder, ten gunste van Verhuurder door middel van een bankgarantie financiële zekerheid stellen tot een waarde ter hoogte van tweemaal Huurcomponent A.

11.2 Deze bankgarantie dient te zijn afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling die onder toezicht staat krachtens de Wet Toezicht Kredietwezen. De huurder dient een bankgarantie af te geven.

11.3 Verhuurder is, onverminderd alle overige krachtens de Huurovereenkomst aan hem toekomende rechten, gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst over te gaan tot uitwinning van deze bankgarantie in geval Huurder in gebreke is ter zake de nakoming van zijn financiële verplichtingen krachtens de Huurovereenkomst.

12. Overige bepalingen

12.1 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 voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart Verhuurder ter zake aanspraken van derden.

12.2 In het verlengde van het vorige artikellid is Huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.

12.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van Huurder.

12.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de doorvoor verleende vergunningen en ontheffingen.

12.5 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 ongeclausuleerd 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 zijn exploitant zal worden nagekomen.

12.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van Verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld 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. Artikel 4.6 en 4.7 zijn van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.

12.7 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 bouwvergunning behorende ontwerptekeningen.

13. Geschillenbeslechting

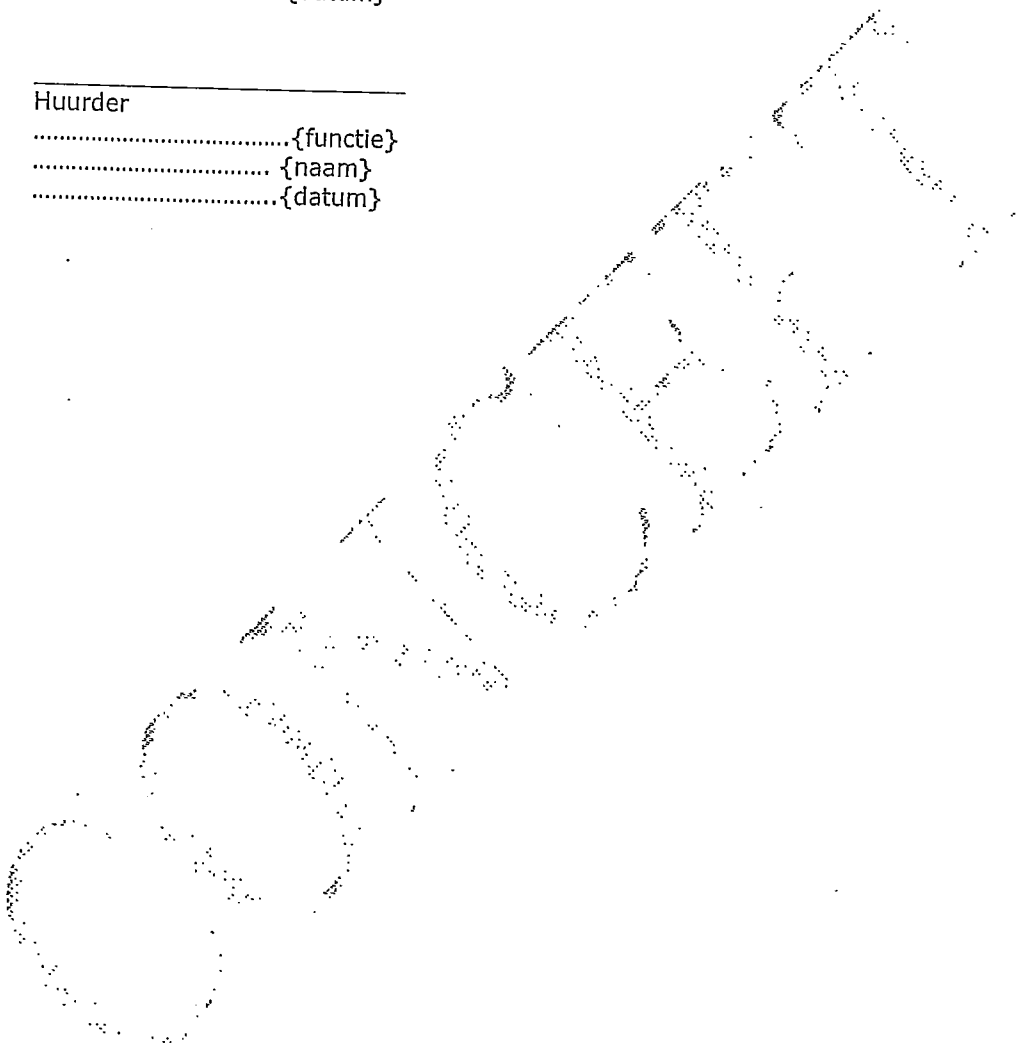
Alle geschillen voortvloeiende uit en verband houdende met deze Huurovereenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de kantonrechter te 's-Gravenhage.

Tot de Huurovereenkomst behoren vier bijlagen, te weten:
Bijlage A: tekening van de locatie met weergegeven het gehuurde perceel grond;
Bijlage B: luchtfoto locatie
Bijlage C: berekening WOZ waarde
Bijlage D: voorwaarden onbemand tankstation ex artikel 3.9.

Deze bijlagen zijn onlosmakelijk met deze Huurvoorwaarden verbonden. Partijen verklaren zich onherroepelijk bekend en akkoord met deze bijlagen.

Gemeente Den Haag
.....{functie}
..... {naam}
.....{datum}

Huurder
.....{functie}
..... {naam}
.....{datum}



VERZ: RB
CC: RB

Gemeente Den Haag

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

Afdelingsbrief
Centrale Vastgoed Organisatie

reg. nr. : CVO/5.1.2.f

pg/afdeling :
verzonden d.d. :

verw. nrs. :

opmaakdatum : 5.1.2.f
opsteller : 5.1.2.e
toestel : 37396

par./datum : 5.1.2.e
interne voorvisie :

voorvisie andere diensten :

aantal bijlagen :

titels bijlagen :

verzenddatum :

opmerkingen :

Dossier : Verhuurdossier
DSB
- Benoordenhoutseweg 280
- Lozerlaan 1555 ~~brief~~ brief zit in SB65417
- Delftselaan 126

AAN : Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V.
p/a CBRE B.V.
t.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e
Postbus 7971
1008 AD AMSTERDAM

ONDERWERP : herziening grondhuurovereenkomst tankstations te Den Haag

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V.
p/a CBRE B.V.
t.a.v. 5.1.2.e
Postbus 7971
1008 AD AMSTERDAM

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
CVO/ 5.1.2.f

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
herziening grondhuurovereenkomsten tankstations te Den Haag

Geachte 5.1.2.e

De gemeente Den Haag heeft het beheer en het eigendom van het gemeentelijk vastgoed per 5.1.2.f ondergebracht in één nieuw organisatieonderdeel: de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag. Doel hiervan is onder meer het professioneel beheren van vastgoed en gronden waarvan de gemeente de eigenaar is. Eén van de taken van de Centrale Vastgoedorganisatie is om bij afloop van de contractstermijn bestaande en/of verouderde huurovereenkomsten met inachtneming van de opzegtermijn te actualiseren.

Voor uw opdrachtgever als huurder van gemeentegrond ten behoeve van de exploitatie van drie benzinestations in de gemeente Den Haag betekent dit dat het beheer van deze huurovereenkomsten is overgegaan naar de Centrale Vastgoedorganisatie. Uw opdrachtgever huurt al geruime tijd gronden van de gemeente voor de exploitatie van drie benzinestations, te weten:

- Benoordenhoutseweg 280;
- Delftselaan 126;
- Lozerlaan 1555.

Deze huurovereenkomsten komen voor herziening in aanmerking. Uitgangspunt voor de herziening is dat de zittende huurder tegen een gestandaardiseerd huurtarief een nieuwe langjarige huurovereenkomst wordt aangeboden onder geactualiseerde voorwaarden.

Benoordenhoutseweg 280
Voor deze locatie loopt een grondhuurovereenkomst, met ingangsdatum 5.1.2.f, voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van voorheen zes maanden en thans op grond van artikel 7:228 BW één maand. Juridisch gezien is de gemeente door natrekking eigenaar geworden van de opstal.

Delftselaan 126
Voor deze locatie loopt een grondhuurovereenkomst, met ingangsdatum 5.1.2.f, voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van voorheen zes maanden en thans op grond van artikel 7:228 BW één maand. Ook hier is de gemeente door natrekking eigenaar geworden van de opstal.

Inlichtingen bij
5.1.2.e
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e @denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank : 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e 5.1.2.e

Lozerlaan 1555
Voor deze locatie loopt een grondhuurovereenkomst, met ingangsdatum 5.1.2.f voor perioden van tien jaar, waarvan de huurtermijn per 5.1.2.f eindigt. Per 5.1.2.f dient er een nieuwe huurovereenkomst te worden gesloten voor een nieuwe periode van 5.1.2.f Juridisch gezien is de gemeente door natrekking eigenaar geworden van de opstal. Per brief d.d. 5.1.2.f , uw referentie NL0864, heeft u aangegeven dat de huurovereenkomst 5.1.2.f voor een nieuwe periode van tien jaar wordt voortgezet.

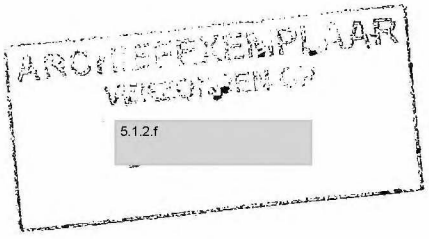
Aan uw opdrachtgever zal binnenkort op basis van geactualiseerde voorwaarden per locatie een nieuwe huuraanbieding worden gedaan, waarbij elke nieuwe huurovereenkomst aanvangt per 5.1.2.f Gezien het feit dat er op dit moment een opstalrecht ontbreekt, heeft de nieuwe huurovereenkomst betrekking op onbebouwde grond en zal er een huurafhankelijk opstalrecht gevestigd dienen te worden waarbij de eigendom van de grond (gemeente) en de eigendom van de opstal/het benzinestation (huurder) wordt gescheiden. Het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal zal huurder zelf, na het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst, in gang dienen te zetten via een door de huurder te selecteren notaris.

Ik ga er vanuit u hiermee op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,

5.1.2.e

Afdruk aan:
- 2x CVDH/VPM: 5.1.2.e (digitaal) en 5.1.2.e (digitaal)

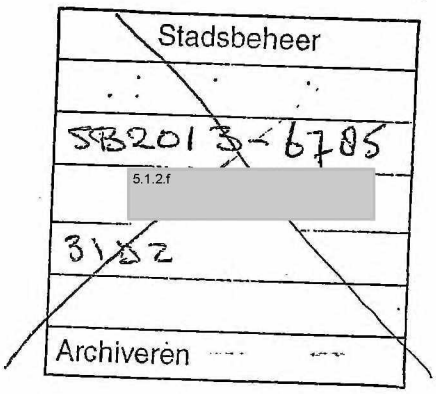


CBRE B.V.
PO Box 7971
1008 AD Amsterdam
Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK Amsterdam
The Netherlands

5.1.2.e
5.1.2.e @ 5.1.2.e.com

Trade register Amsterdam
no 33191573
Regulated by RICS

Gemeente Den Haag
Afd. Dienst Stadsbeheer
Postbus 12651
2500 DP DEN HAAG



Amsterdam, 5.1.2.f

Onze referentie: NL0864
Onderwerp: Bevestiging verlenging huurovereenkomst Shell Lozerlaan, Den Haag.

Geachte heer/ mevrouw,

Tussen de gemeente Den Haag en Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V. (SNV) is een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Lozerlaan 1555, welke door de Gemeente op 5.1.2.f en door Shell op 5.1.2.f is ondertekend.

In voornoemde huurovereenkomst is overeengekomen dat een eerste huurperiode loopt van 5.1.2.f 5.1.2.f De overeenkomst voorziet verder, na afloop van de eerste huurperiode, in opvolgende huurperioden met telkens een looptijd van 5.1.2.f jaar.

Op 5.1.2.f loopt de tweede huurperiode af en zal de huurovereenkomst worden voortgezet voor een nieuwe huurperiode van 5.1.2.f jaar tot 5.1.2.f Het leek ons goed u hier over te berichten.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V.

5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Registratie /Ontvangen
5.1.2.f
CVO/ 5.1.2.f . 1025 &

Op alle werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn Nederlands recht en de algemene voorwaarden van CBRE B.V. van toepassing. Deze bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cbre.nl en worden op verzoek toegezonden.

All commissioned work and all legal relations with third parties will be governed by Dutch law and the general terms and conditions of CBRE B.V. These include a limitation of liability and have been filed with the District Court at Amsterdam. The general terms and conditions may be consulted at www.cbre.nl and will be forwarded upon request.

Den Haag

VREDE EN RECHT

5.1.2.f

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

A.I.M. Aardolie Investeringsmaatschappij B.V.
t.a.v. de heer 5.1.2.e
5.1.2.e

Uw brief van
5.1.2.f
Uw kenmerk

Ons kenmerk
CVO/ 5.1.2.f
Doorkiesnummer
5.1.2.e
E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl
Aantal bijlagen
1
Datum
5.1.2.f

Onderwerp
eerste allonge bij huurovereenkomst
tankstation Rijn 1 (V02143) te Den Haag

Geachte heer 5.1.2.e

Met uw bovenvermelde brief ontving ik in tweevoud de door u ondertekende allonge I bij de huurovereenkomst tankstation Rijn 1 te Den Haag.

De allonge betreft een wijziging van de eerste zin van artikel 12.3 van de huurovereenkomst. Met deze wijziging heeft huurder de plicht om bij beëindiging van de huurovereenkomst een deskundigenrapport te overleggen waaruit blijkt dat het terrein niet verontreinigd is.

Hierbij zend ik u één exemplaar van allonge I door mij namens de gemeente Den Haag ondertekend retour.

Hoogachtend,
5.1.2.e
Centrale Vastgoedorganisatie,
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Afdruk (digitaal) aan:
- CVDH/RC: contractbeheer, CVIS (V02143)
- CVDH/VPM: 5.1.2.e
- CVDH/TBR: 5.1.2.e
- MVGM, 5.1.2.e 5.1.2.e

Inlichtingen bij
5.1.2.e
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e @denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank : 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e 5.1.2.e

Allonge I

Deze allonge vormt een onverbrekelijk geheel met de huurovereenkomst ingegaan 5.1.2.f tussen A.I.M. Aardolie Investeringsmaatschappij en de Gemeente Den Haag inzake de verhuur van de tankstationlocatie RIJN 1

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5.1.2.f kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: **"Gemeente"** of **"verhuurder"**;

EN

2. A.I.M. Aardolie Investeringsmaatschappij B.V., statutair gevestigd te Ridderkerk en kantoorhoudend aan de Wolweverstraat 23, 2984 CE, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 1052323, vertegenwoordigd door enig aandeelhouder TAMOIL NEDERLAND B.V. eveneens gevestigd en kantoorhoudend op het bovenstaande adres en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur 5.1.2.e, hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat huurder de tankstationlocatie Rijn 1 te Den Haag huurt sinds 5.1.2.f
- dat in artikel 21 van de huurovereenkomst d.d. 5.1.2.f is opgenomen: *"Bij oplevering zal OK Nederland een deskundigenrapport overleggen waaruit blijkt, dat de grond niet verontreinigd is."*
- dat partijen de huurrelatie per 5.1.2.f hebben verlengd tot en met 5.1.2.f
- dat artikel 12.3 van de huurovereenkomst bepaalt dat huurder jegens verhuurder verplicht is er voor zorg te dragen dat op de beëindigingdatum van de huurovereenkomst het Gehuurde (bodem en grondwater) in ten minste dezelfde milieutechnische staat wordt opgeleverd zoals beschreven in het in artikel 7 eventueel genoemde milieurapport ('nulmeting');
- dat ten tijde van de verlenging in 5.1.2.f geen milieurapport is opgesteld;
- dat partijen - teneinde onduidelijkheden weg te nemen – overeenkomen dat huurder op de beëindigingdatum van de huurovereenkomst aan verhuurder een milieurapport zal overleggen waaruit blijkt dat het terrein (bodem en grondwater) niet verontreinigd is;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

VERKLAREN HET NAVOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. De eerste zin van artikel 12.3 wordt gewijzigd en luidt thans: "Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder een deskundigenrapport overleggen waaruit blijkt dat het terrein (bodem en grondwater) niet verontreinigd is."

2. Alle voorwaarden zoals overeengekomen in de huurovereenkomst blijven onveranderd van kracht.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, . 5.1.2.f

Verhuurder,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,
5.1.2.e
5.1.2.e

Huurder,
A.I.M. Aardolie Investeringsmaatschappij BV
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

ESSO Nederland B.V.
t.a.v. de 5.1.2.e
Postbus 1
4803 AA BREDA

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
5.1.2.f

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen
1

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
huurovereenkomst benzinestation
Valkenboslaan 333 (V01151) te Den Haag

Geachte 5.1.2.e

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens ESSO Nederland B.V. geparafeerde en ondertekende huurovereenkomst voor het perceel onbebouwde grond Valkenboslaan 333 te Den Haag.

Hierbij zend ik u een exemplaar van de bovenvermelde huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Conform artikel 14.1 en 14.2 van de huurovereenkomst dient u binnen twee maanden na ondertekening van voornoemde huurovereenkomst een huurafhankelijk recht van opstal te doen vestigen ten behoeve waarvan u een notaris dient te selecteren. Ik verzoek u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na dagtekening van deze brief, 5.1.2.e (e-mail: 5.1.2.e @denhaag.nl) van de Centrale Vastgoedorganisatie te laten weten welke notaris u hebt geselecteerd en om ruim binnen voornoemde termijn van twee maanden een concept van de vestigingsakte ter goedkeuring aan 5.1.2.e te zenden.

Voor de goede orde treft u hieronder ten behoeve van de notaris de tekst voor de comparitie van de gemeente Den Haag aan, te weten:
< (personalia gemachtigde) te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage) zetelend te 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudende aan het Spui 70 (postcode 2511 BT), daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht, hierna genoemd: "de Gemeente";>

Hoogachtend,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,
5.1.2.e

5.1.2.e

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e @denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e / 5.1.2.e

Afdruk aan:

- 3x CVDH/RC: contractbeheer, C-VIS (V01151) en 5.1.2.e ;
- 1x CVDH/FIN: 5.1.2.e ;
- 2x CVDH/VPM: 5.1.2.e en 5.1.2.e

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

5.1.2.f

V01151

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE VALKENBOSLAAN 333 - V01151

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5.1.2.f kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2. ESSO Nederland B.V., statutair gevestigd te Breda en kantoorhoudend aan de Graaf Engelbertlaan 75, 4837 DS (postbus 1, 4803 AA), ingeschreven in het KVK handelsregister onder nummer 27004771, vertegenwoordigd door de 5.1.2.b, Real Estate Manager EAME, hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca. 629 m² gelegen aan de Valkenboslaan 333 en betreft de (gedeelte) kadastrale percelen bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM nr. 5878 en 5887 te Den Haag, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlagen;
- dat een huurovereenkomst 5.1.2.f van toepassing is op de Valkenboslaan 333 locatie, en de onderliggende huurovereenkomst 5.1.2.f de huurovereenkomst uit 5.1.2.f vervangt;
- dat verhuurder de uitrol van CNG-vulpunten (en mogelijk andere luchtkwaliteit verbeterende brandstoffen) in de regio Haaglanden stimuleert, en daardoor huurder juridisch in staat stelt om een CNG-vulpunt of ander luchtkwaliteit verbeterend product toe te voegen aan de locatie;
- dat de Gehuurde locatie, hierna aan te duiden als 'het Gehuurde', bestemd is als verkoop voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig een tankstation aanwezig moet zijn, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- dat het stichten en onderhouden van eventuele opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- dat de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan de Valkenboslaan 333, gedeeltelijk deel uitmakend van de kadastrale percelen, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nr. 5878 en 5887 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het Gehuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.

1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het Gehuurde of het Tankstation tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst opnieuw geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te

geven. Deze toestemming zal door verhuurder slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze huurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de 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. Verhuurder zal te allen tijde meewerken bij onderverhuur door huurder aan een derde(n) die luchtkwaliteitverbeterende motorbrandstoffen (zoals bijv. CNG-aardgas, electrische oplaadpunten) verstrekt via het Gehuurde.

1.6 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. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden.

1.7 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit, anders dan als bedoeld in artikel 1.5, aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.

1.8 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.

1.9 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.8 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.

Duur, verlenging en opzegging

2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f

2.2 Na het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f, derhalve tot en met 5.1.2.f Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f

2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.1.2.f of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.

2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

2.5 Huurder heeft de mogelijkheid om tussentijds, gedurende de contractstermijnen opgenomen in artikel 2.1 en 2.2, de overeenkomst elke 5.1.2.f met inachtneming van artikel 2.3 en 2.4, op te zeggen.

Huurprijs, huurprijsaanpassing

3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.

3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze huurcomponent wordt iedere 5.1.2.f jaar, voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.1.2.b 5.1.2.b van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), danwel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente Den Haag zal worden gehanteerd.

3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.

3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de in het voorgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt niet geheven over de eventueel omgezette hoeveelheid CNG-aardgas (bio-gas) en/of electrische laadpunten.

3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).

3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.
3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.
3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari, voor het eerst in januar 5.1.2.f van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. 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.
3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule en vice versa, vindt met ingang van de datum van openstelling van het bemande tankstation na ombouw een herberekening van de huurprijs plaats.

Betaling, (omzet)belasting e.d.
4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.
4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van besluit van 5.1.2.f nr. 26851, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. 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. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen.
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs per 1 januari 2015:

- de huurprijs / huurcomponent A	€ 5.1.2.b
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)	per jaar achteraf
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ 5.1.2.b
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	NVT
totaal zegge: 5.1.2.b	€ 5.1.2.b

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b Dit bedrag is inclusief omzetbelasting.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10 Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

Het Tankstation
5.1 De 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, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke 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.
5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.
5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de eventueel daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.
5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een onbemande naar een bemande formule en vice versa. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw binnen 6 maanden na de omzetting door huurder te worden geamoveerd, tenzij zwaarwegende belangen van huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

Leveringen
6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
- NVT

Milieuhygiënische staat
7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevindt.
7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is een Phase II Onderzoeksrapport beschikbaar d.d. 14 juli 5.1.2.f met nummer 077924211:B.
7.3 Huurder stelt uiterlijk zes maanden voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage ('eindsituatie rapport'), gebaseerd op een onafhankelijk onderzoek, in opdracht van huurder uitgevoerd door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau , betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond.
7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de bodem verontreinigd blijkt als gevolg van de exploitatie door huurder van het Tankstation, de grond behorende tot het Gehuurde voor het eindigen van de huurovereenkomst laten saneren.
7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 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 voor rekening van huurder.
8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

Gebruiksbepalingen
9.1 Verhuurder heeft in ieder geval ten behoeve van de uitvoering van haar gemeentelijke taken het recht na overleg met de huurder, aan, in of op de grond palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen aan te brengen indien zij dit nodig acht. Verhuurder zal daarbij haar belang of van derden afwegen tegen de belangen van de huurder ten aanzien van zijn bedrijfsvoering. Huurder heeft geen recht op schadevergoeding.
9.2 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
9.3 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan aanwijzingen geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

5.1.2.f

Aansprakelijkheid
13.1 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 (grond en/of grondwater).
13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van 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 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10 is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.
13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.
13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

Huurafhankelijk recht van opstal
14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.
14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.
14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.
14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.
14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.
14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.
14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.
14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt.
14.10 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstalrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een luchtverbeterend product aanbiedt in de vorm van bijvoorbeeld CNG-aardgas of electriche laadpunten. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

Ontbinding en tussentijdse beëindiging

5.1.2.f

Overige bepalingen

16.1 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 voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.
16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
16.5 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 ongeclausuleerd 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 zijn exploitant zal worden nagekomen.
16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld 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. Artikel 4.10 is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve van 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.

Geschillen en domiciliekeuze
17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan ESSO Nederland B.V., Postbus 1, 4803 AA te Breda, dan wel het adres zoals opgenomen in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
17.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst worden gericht aan de Centrale Vastgoedorganisatie gemeente Den Haag, postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud te Den Haag,

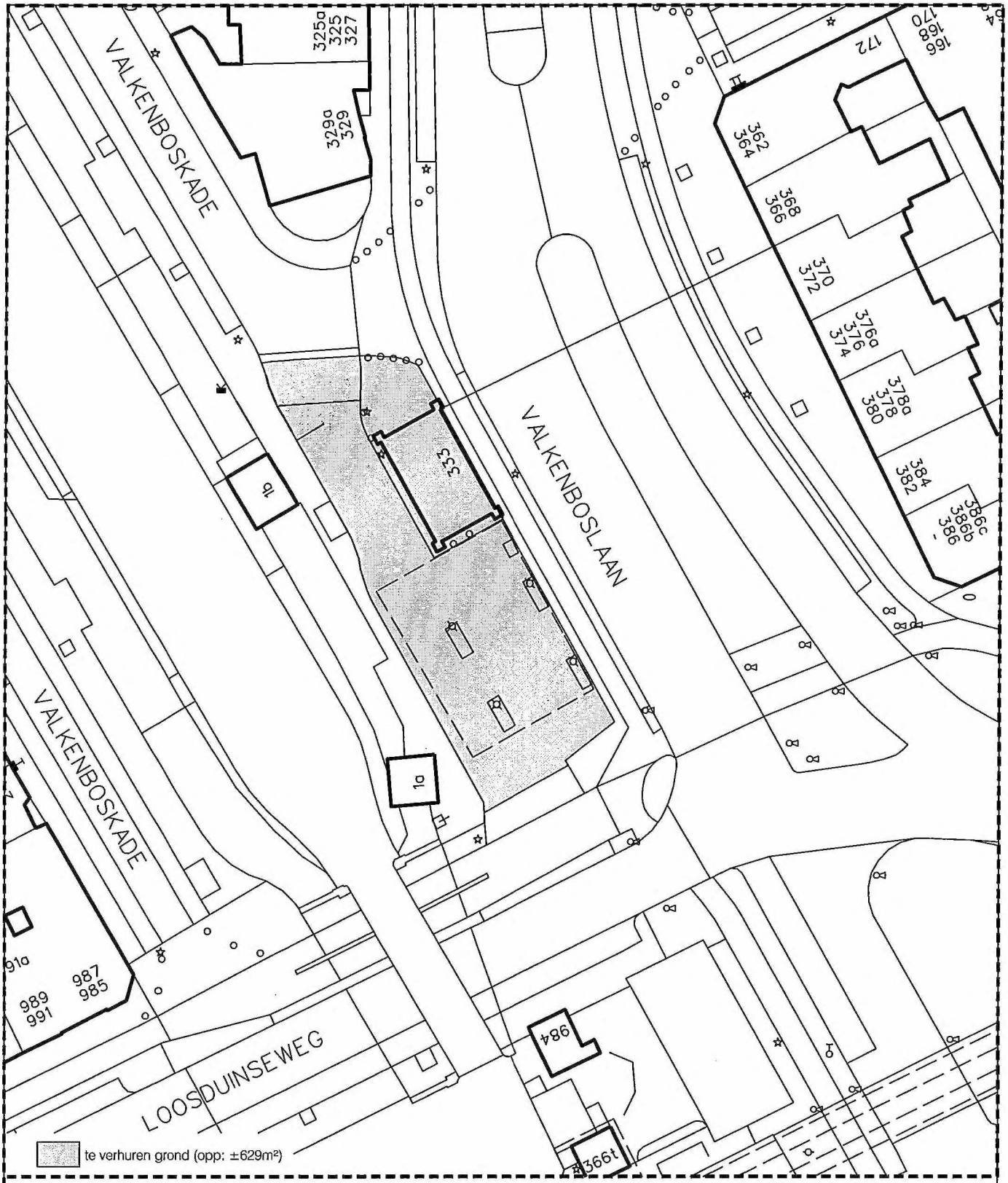
Datum 5.1.2.f

Datum: 5.1.2.f

Verhuurder,
5.1.2.b Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Huurder,
ESSO Nederland B.V. 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen
- WOZ taxatie motorbrandstoffenverkooppunt Valkenboslaan 333



20

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Sector Landmeten en Vastgoedinformatie

VERHUUR-TEKENING VALKENBOSLAAN 333

Getekend 5.1.2.e
Gecontroleerd
Datum 5.1.2.f

Schaal 1:500
Formaat A4
Nummer 3.20-VR-049-VHR-001

Laan [illegible] 2511 AA DEN HAAG Tel: 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

VERZ: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Gemeente Den Haag

5.1.2.f

Afdelingsbrief
Centrale Vastgoed
Organisatie

reg. nr. : CVO/ 5.1.2.f 760

pg/afdeling :
verzonden d.d. :

verw. nrs. :

opmaakdatum : 5.1.2.f
opsteller : 5.1.2.e
toestel : 5.1.2.e

par./datum
interne voorvisie

5.1.2.e

voorvisie andere diensten

aantal bijlagen :

titels bijlagen :

verzenddatum :

opmerkingen :

Dossier : Verhuurdossier
DSB
- Benoordenhoutseweg 280
- Lozerlaan 1555
- Delftselaan 126

AAN : Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V.
p/a CBRE B.V.
t.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e

ONDERWERP : herziening grondhuurovereenkomst tankstations te Den Haag





Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V.
p/a CBRE B.V.
t.a.v. 5.1.2.e
5.1.2.e

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
CVO 5.1.2.f 760
Doorkiesnummer
5.1.2.e
E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl
Aantal bijlagen

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
herziening grondhuurovereenkomsten tankstations te Den Haag

Geachte 5.1.2.e

De gemeente Den Haag heeft het beheer en het eigendom van het gemeentelijk vastgoed per 5.1.2.f ondergebracht in één nieuw organisatieonderdeel: de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag. Doel hiervan is onder meer het professioneel beheren van vastgoed en gronden waarvan de gemeente de eigenaar is. Eén van de taken van de Centrale Vastgoedorganisatie is om bij afloop van de contractstermijn bestaande en/of verouderde huurovereenkomsten met inachtneming van de opzegtermijn te actualiseren.

Voor uw opdrachtgever als huurder van gemeentegrond ten behoeve van de exploitatie van drie benzinestations in de gemeente Den Haag betekent dit dat het beheer van deze huurovereenkomsten is overgegaan naar de Centrale Vastgoedorganisatie. Uw opdrachtgever huurt al geruime tijd gronden van de gemeente voor de exploitatie van drie benzinestations, te weten:

- Benoordenhoutseweg 280;
- Delftselaan 126;
- Lozerlaan 1555.

Deze huurovereenkomsten komen voor herziening in aanmerking. Uitgangspunt voor de herziening is dat de zittende huurder tegen een gestandaardiseerd huurtarief een nieuwe langjarige huurovereenkomst wordt aangeboden onder geactualiseerde voorwaarden.

Benoordenhoutseweg 280
Voor deze locatie loopt een grondhuurovereenkomst, met ingangsdatum 5.1.2.f voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van voorheen zes maanden en thans op grond van artikel 7:228 BW één maand. Juridisch gezien is de gemeente door natrekking eigenaar geworden van de opstal.

Delftselaan 126
Voor deze locatie loopt een grondhuurovereenkomst, met ingangsdatum 5.1.2.f voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van voorheen zes maanden en thans op grond van artikel 7:228 BW één maand. Ook hier is de gemeente door natrekking eigenaar geworden van de opstal.

Inlichtingen bij
5.1.2.e
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e @denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank : 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e 5.1.2.e

Lozerlaan 1555
Voor deze locatie loopt een grondhuurovereenkomst, met ingangsdatum 5.1.2.f voor perioden van tien jaar, waarvan de huurtermijn per 5.1.2.f eindigt. Per 5.1.2.f dient er een nieuwe huurovereenkomst te worden gesloten voor een nieuwe periode van 5.1.2.f . Juridisch gezien is de gemeente door natrekking eigenaar geworden van de opstal. Per brief d.d. 5.1.2.f , uw referentie NL0864, heeft u aangegeven dat de huurovereenkomst per 5.1.2.f voor een nieuwe periode van tien jaar wordt voortgezet.

Aan uw opdrachtgever zal binnenkort op basis van geactualiseerde voorwaarden per locatie een nieuwe huuraanbieding worden gedaan, waarbij elke nieuwe huurovereenkomst aanvangt per 5.1.2.f Gezien het feit dat er op dit moment een opstalrecht ontbreekt, heeft de nieuwe huurovereenkomst betrekking op onbebouwde grond en zal er een huurafhankelijk opstalrecht gevestigd dienen te worden waarbij de eigendom van de grond (gemeente) en de eigendom van de opstal/het benzinestation (huurder) wordt gescheiden. Het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal zal huurder zelf, na het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst, in gang dienen te zetten via een door de huurder te selecteren notaris.

Ik ga er vanuit u hiermee op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,
5.1.2.e

Afdruk aan:
- 2x CVDH/VPM: 5.1.2.e (digitaal) en 5.1.2.e (digitaal)

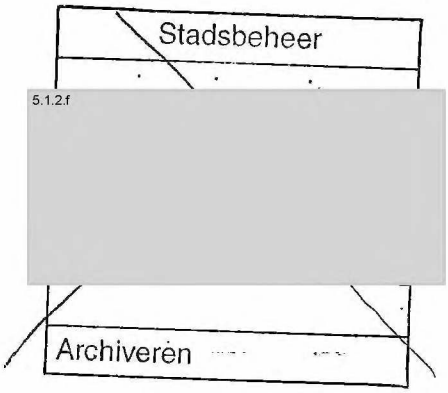
5.1.2.f

CBRE B.V.
PO Box 7971
1008 AD Amsterdam
Gustav Mahlerlaan 405
1082 MK Amsterdam
The Netherlands

5.1.2.e
5.1.2.e @cbre.com

Trade register Amsterdam
no 33191573
Regulated by RICS

Gemeente Den Haag
Afd. Dienst Stadsbeheer
Postbus 12651
2500 DP DEN HAAG



Amsterdam, 5.1.2.f

Onze referentie: NL0864
Onderwerp: Bevestiging verlenging huurovereenkomst Shell Lozerlaan, Den Haag.

Geachte heer/ mevrouw,

Tussen de gemeente Den Haag en Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V. (SNV) is een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Lozerlaan 1555, welke door de Gemeente op 8 november en door Shell op 5.1.2.f is ondertekend.

In voornoemde huurovereenkomst is overeengekomen dat een eerste huurperiode loopt van 5.1.2.f 5.1.2.f tot 5.1.2.f De overeenkomst voorziet verder, na afloop van de eerste huurperiode, in opvolgende huurperioden met telkens een looptijd van 5.1.2.f

Op 5.1.2.f loopt de tweede huurperiode af en zal de huurovereenkomst worden voortgezet voor een nieuwe huurperiode van 5.1.2.f Het leek ons goed u hier over te berichten.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V.

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Registratie /Ontvangen
5.1.2.f

Op alle werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn Nederlands recht en de algemene voorwaarden van CBRE B.V. van toepassing. Deze bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.cbre.nl en worden op verzoek toegezonden.

All commissioned work and all legal relations with third parties will be governed by Dutch law and the general terms and conditions of CBRE B.V. These include a limitation of liability and have been filed with the District Court at Amsterdam. The general terms and conditions may be consulted at www.cbre.nl and will be forwarded upon request.

V01137

Gemeente Den Haag

MEMO

Dienst Stadsbeheer

AKTE CONTRACTSOVERNEMING

De volgende partijen verklaren als volgt:

1. Benzine exploitatie maatschappij Station Air B.V., Koperstraat 15 te Rotterdam (inschrijfnummer Kamer van Koophandel Rotterdam d.d. 5.1.2.f, no. 24146773, directeur: de heer 5.1.2.e, geboren 5.1.2.e te 5.1.2.e 5.1.2.e), hierna te noemen: de huidige huurder;

2. Benzine exploitatie maatschappij BEM Hoofdweg B.V., Hoofdweg 18 te Rotterdam (inschrijfnummer Kamer van Koophandel Rotterdam d.d. 5.1.2.f, no. 24269501, directeur: de heer 5.1.2.e geboren 5.1.2.e te 5.1.2.e, hierna te noemen: de toekomstige huurder;

3. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), in deze vertegenwoordigd door plv. 5.1.2.e van de dienst Stadsbeheer, de 5.1.2.e hierna te noemen: de verhuurder.

Tussen de verhuurder en de huidige huurder is op 5.1.2.f de bij deze akte gevoegde overeenkomst gesloten inzake de verhuur van grond. Ook de daarin genoemde akte van 5.1.2.f (no. 5627) is hier bijgevoegd.

Door ondertekening van deze akte verklaart de toekomstige huurder bovengenoemde huurovereenkomst onvoorwaardelijk, volledig, en onherroepelijk over te nemen van de huidige huurder.

Alle rechten en verplichtingen uit hoofde van deze huurovereenkomst gaan bij deze over van de huidige huurder op de toekomstige huurder. De nevenrechten van de verhuurder met betrekking tot zijn vordering dient de toekomstige huurder tegen zich te laten gelden.

De verhuurder verklaart in te stemmen met bovenbedoelde contractsoverneming.

5.1.2.e

Bijlage: door de toekomstige huurder geparafeerde kopie van bovengenoemde [= bestaande] huurovereenkomst.

5.1.2.e

5.1.2.e

AFSCHRIFT

Retour 5.1.2.e V 02137

5.1.2.f

5627 5.1.2.f

De gemeente 's-Gravenhage, te dezen vertegenwoordigd door de wethouder van Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer, aan wie de burgemeester deze vertegenwoordiging krachtens artikel 78 der Gemeentewet heeft opgedragen, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 5.1.2.f nr. 536639, afd. OVV, genomen ingevolge besluit van de gemeenteraad van 5.1.2.f (Bijlage nr. 106), verhuurt aan Shell Nederland Verkoop Maatschappij B.V., gevestigd te Rotterdam, te dezen krachtens artikel 8 van haar statuten, vertegenwoordigd door, welke vennootschap van de gemeente 's-Gravenhage huurt de op de bij deze akte behorende, door partijen gewaarmerkte situatietekening met een gele kleur aangegeven oppervlakte gemeentegrond, gelegen aan de Benoordenhoutseweg bij Thérèse Schwartzestraat, voor een tijdvak van tien jaar, gerekend te zijn ingegaan op 5.1.2.f en eindigende mitsdien op 5.1.2.f tegen een basis-huurprijs van 5.1.2.b gulden) per jaar, te voldoen ten kantore van de gemeenteontvanger, Laan van Meerdervoort 108, alhier (postrekening nr. 9487), en wel in driemaandelijkse termijnen bij vooruitbetaling telkens uiterlijk op de eerste betaaldag van elk kalenderkwartaal, met dien verstande, dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschuldigde huur moet worden betaald, en voorts op de volgende voorwaarden:

1. de grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het aldaar hebben en exploiteren van een benzinelaadstation; van dit laadstation mogen uitsluitend de mede op de situatietekening aangegeven voorwerpen deel uitmaken;

2. de pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, welke in de daarop betrekking hebbende hinderwetvergunning zijn gesteld;

3. het benzinelaadstation c.a. en de daarbij behorende bestrating moeten vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de directeur van de Dienst van Gemeentewerken, worden onderhouden;

4. zonder toestemming van burgemeester en wethouders mogen aan het benzinelaadstation c.a. en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd;

5. het benzinelaadstation moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijking toestaan;

6. het benzinelaadstation c.a. mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij burgemeester en wethouders hiervoor vergunning hebben verleend;

7. bij het vullen van de tanks en het afleveren van motorbrandstof, moeten de tankwagens, c.q. de motorvoertuigen, zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren;
de eventueel door de politie in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd;

5.1.2.e

5627 5.1.2.f

8. schade, welke ten gevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het benzinelaadstation c.a. aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden;

9. voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid;

10. lasten, welke wegens bebouwing van de grond mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden;

11. indien burgemeester en wethouders, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het benzinelaadstation, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken;
alle daaruit voortvloeiende kosten, ook die van het van gemeentewege opbreken en herstellen van de bestrating, komen voor rekening van de huurster;
indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft is de gemeente bevoegd een en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren;

12. de huurprijs zal telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar, aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule: $\frac{a}{b}$ x basishuurprijs, waarin:

a = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

b = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) twee jaren, voorafgaande aan de datum van huuringang;

tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat;

5.1.2.f

5.1.2.e

17. kosten wegens inning van de huur zijn voor rekening van de huurster;

18. de kosten van deze akte komen eveneens te haren laste.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te 's-Gravenhage op

de gemeente 's-Gravenhage,
wethouder van Ruimtelijk Ordening,
Verkeer en Vervoer,
C.J. Nyqvist,
voor deze

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

V0132

PHS 6-12803

De gemeente 's-Gravenhage, te dezen vertegenwoordigd door de Wethouder van Openbare Werken, Verkeer en Vervoer, aan wie de Burgemeester deze vertegenwoordiging krachtens het bepaalde in artikel 78 der gemeentewet heeft opgedragen, handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 5.1.2.f genomen ingevolge besluit van de Gemeenteraad van 5.1.2.f (Bijlage no. 132), verhuurt aan Chevron Petroleum Maatschappij (Nederland) B.V., gevestigd alhier, te dezen vertegenwoordigd door haar Directeur-Verkoop de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

welke vennootschap van de gemeente 's-Gravenhage huurt de twee op de bij deze akte behorende door partijen gewaarmerkte situatietekening met een gele kleur aangegeven oppervlakten gemeentegrond, gelegen onderscheidenlijk aan de Bezuidenhoutseweg en de Hofzichtlaan, voor het tijdvak van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f tegen een voor beide oppervlakten te zamen geldende basis-huurprijs van 5.1.2.b 5.1.2.b 5.1.2.e) per jaar, te voldoen ten kantore van de Gemeenteontvanger, Burgemeester De Monchyplein 14, alhier (postrekening no. 5.1.2.e ') en wel in driemaandelijkse termijnen bij vooruitbetaling telkens uiterlijk op de eerste betaaldag van de maanden januari, april, juli en oktober, met dien verstande, dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschuldigde huur moet zijn of worden betaald, en voorts onder de volgende voorwaarden:

1. De oppervlakten grond mogen uitsluitend worden gebruikt voor het aldaar hebben en exploiteren van een dubbel-benzinelaadstation;
   van dit laadstation mogen uitsluitend de mede op de situatietekening aangegeven voorwerpen deel uitmaken.
2. De pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, welke in de daarop betrekking hebbende Hinderwetvergunning zijn gesteld.
3. Het dubbel-benzinelaadstation c.a. en de daarbij behorende bestrating moeten vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de Directie van de Dienst der Gemeentewerken, worden onderhouden.
4. Zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders mogen aan het dubbel-benzinelaadstation c.a. en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd, noch voorwerpen worden bijgeplaatst.
5. Het dubbel-benzinelaadstation moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij Burgemeester en Wethouders hiervan afwijking toestaan.
6. Het dubbel-benzinelaadstation c.a. mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij Burgemeester en Wethouders hiervoor vergunning hebben verleend.
7. Bij het vullen van de tanks, het afleveren van motorbrandstof, het verrichten van doorsmeringen en het uitvoeren van kleine reparaties moeten de tankwagens, c.q. de motorvoertuigen zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren;
   de eventueel door de Politie in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd.

HHS 6 - 22804

8. Schade, welke ten gevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het dubbel-benzinelaadstation c.a. aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden.
9. Voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid.
10. Lasten, welke ter zake van de oppervlakten grond en/of de bebouwing mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden.
11. Indien Burgemeester en Wethouders, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het dubbel-benzinelaadstation, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken;
alle daaruit voortvloeiende kosten, ook die van het van gemeentewege opbreken en herstellen van de bestrating, komen voor rekening van de huurster;
indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd een en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren.
12. De huurprijs zal voor de eerste maal per 5.1.2.f en vervolgens om de twee jaar (per 1 januari) aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

$\frac{a}{b}$ x basis-huurprijs, waarin

a = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de statistiek voor de nationale bestedingen voor het jaar, dat twee jaren vooraf gaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;
b = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen voor het jaar 1972;

tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat.

13. 5.1.2.f

14. 5.1.2.f

15.

HHS 6-22805

16. 5.1.2.f

17. Kosten wegens inning van de huur zijn voor rekening van de huurster.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te 's-Gravenhage, op 5.1.2.f.

5.1.2.e

Chevron Petroleum Maatschappij (Nederland) B.V.,

5.1.2.e

De gemeente 's-Gravenhage,

5.1.2.e

Wethouder van Openbare Werken, Verkeer en Vervoer.

tP

bp

VO 7737

Overeenkomst tot indeplaatsstelling van nieuwe huurder

De ondergetekenden:

De gemeente Den Haag, gevestigd en kantoorhoudende te Den Haag ~~aan de~~ lut Spui 70, Paviljoensgracht 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: "**Verhuurder**",

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BP Europa SE - BP Nederland** gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (2909 LK) Capelle aan den IJssel aan de Rivium Boulevard 301, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de 5.1.2.e hierna te noemen:"**Huurder**".

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **De Haan Minerale Oliën B.V.,** statutair gevestigd te Alblasserdam en kantoorhoudende aan de Slotlaan 15 te 4902 AD Oosterhout (Postbus 629 4900 AP), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de 5.1.2.e hierna te noemen: "**Indeplaatstreder**".

IN AANMERKING NEMENDE:

dat Verhuurder aan Huurder verhuurt een perceel onbebouwde grond ter grootte van ca. 2.070 m2, ten behoeve van de stichting en exploitatie van een motorbrandstofverkooppunt c.a., gelegen te Den Haag aan de Duinstraat, hierna te noemen: "**het huurobject**";

dat Huurder met Verhuurder in overleg is getreden teneinde te bezien of Verhuurder bereid is Indeplaatstreder te accepteren als nieuwe huurder;

dat Verhuurder, Huurder en Indeplaatstreder overeenstemming hebben bereikt over de indeplaatstreding door Indeplaatstreder van Huurder.

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

Verhuurder verbindt zich jegens Huurder en Indeplaatstreder, Indeplaatstreder met ingang van 5.1.2.f te accepteren als huurder, onder dezelfde voorwaarden als vastgelegd in de thans bestaande huurovereenkomst, ingegaan op 5.1.2.f tussen Verhuurder en Huurder, van welke huurovereenkomst een afschrift is aangehecht als **bijlage 1** bij deze overeenkomst.

5.1.2.e

bp

Artikel 2

Indeplaatstreder treedt per 5.1.2.f in alle rechten en plichten van Huurder jegens Verhuurder. De overdracht omvat derhalve alle rechten, aanspraken en plichten van Huurder jegens Verhuurder en visa versa, ongeacht het moment waarop deze zijn ontstaan, dan wel kenbaar of opeisbaar zijn geworden. Het in de vorige zin gestelde is, voor wat betreft de verhouding tussen Verhuurder en Indeplaatstreder, ook van toepassing op verplichtingen die Huurder blijkens deze overeenkomst op zich neemt, doch waaraan hij bij indeplaatssteling als vorenbedoeld nog niet heeft voldaan. Met uitzondering van laatstgenoemde verplichtingen, verleent Indeplaatstreder aan Huurder vrijwaring voor aanspraken van Verhuurder per datum indeplaatsstelling.

Artikel 3

Verhuurder en Huurder verklaren dat Huurder op het moment van ondertekening van dit contract, aan alle betalingsverplichtingen ter zake van opeisbare huurpenningen en overige opeisbare periodieke betalingen heeft voldaan.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend,

Verhuurder
Burgemeester en
Wethouders
Den Haag

5.1.2.e

5.1.2.e

Huurder
BP Europa SE –
BP Nederland
Capelle a/d IJssel

5.1.2.e

Indeplaatstreder
De Haan Minerale Oliën B.V
Oosterhout

5.1.2.e

5.1.2.e

VO 1137

VO1137

H U U R O V E R E E N K O M S T

De ondergetekenden:

A.

De gemeente Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door het 5.1.2.e 5.1.2.e van de Dienst Stadsbeheer, aan wie de burgemeester deze vertegenwoordiging heeft opgedragen bij besluit van 5.1.2.e kenmerk DSB96014607 E, hierna te noemen 'Verhuurder'.

B.

BP Nederland V.O.F., gevestigd te Rotterdam, te dezen vertegenwoordigd door haar Directeur, de heer 5.1.2.e wonende te Den Haag, of haar rechtsopvolger(s), hierna te noemen 'huurder'.

gezamenlijk ook te noemen: 'partijen',

in aanmerking nemende dat huurder op de hierna te omschrijven locatie voor eigen rekening en risico een motorbrandstofverkooppunt c.a. wenst te stichten en te (doen) exploiteren.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verhuurder verhuurt aan huurder - die zulks aanvaardt - een perceel onbebouwde grond, ter grootte van ca. 2070 m2, ten behoeve van de stichting en exploitatie van een motorbrandstofverkooppunt c.a., gelegen aan de Duinstraat, op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's Gravenhage, sectie AK, nr(s) 7424 en 7422, en is aangegeven op de als bijlage aan deze overeenkomst gehechte tekening, een en ander onder de hierna volgende bepalingen.

Artikel 1 Duur van de overeenkomst

1.1. De huur wordt aangegaan voor het tijdvak van 5.1.2.e tot en met 5.1.2.e en eindigt behoudens verlenging op laatstgenoemde datum;

1.2. De in artikel 1.1. bedoelde beëindiging vindt plaats middels een aangetekend schrijven en met inachtneming van een termijn van 12 maanden.

Artikel 2 Huurprijs

De basishuurprijs is vastgesteld op 5.1.2.b per jaar;

Artikel 3 Betaling

3.1. huurprijs dient te worden voldaan aan de Dienst Stadsbeheer in driemaandelijkse termijnen, telkens bij vooruitbetaling op de eerste betaaldag van de maanden januari, april, juli en oktober, met dien verstande dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschenen termijnen moeten zijn of worden betaald;

3.2. kosten wegens inning van de huur zijn voor rekening van de huurder.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Artikel 4 Aanpassing en herziening huurprijs

4.1. de basis-huurprijs zal telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:
$\frac{a}{b}$ *x geldende huurprijs, waarin:*

a = het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens, geldend voor het jaar, dat twee jaar voorafgaat aan het jaar van de huurprijsaanpassing;
b = het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens, geldend voor het jaar, dat vier jaren voorafgaat aan het jaar van de huurprijsaanpassing;

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

4.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel zal de huurprijs - na redelijk overleg tussen partijen - kunnen worden aangepast, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat, dan wel indien daar aanleiding toe bestaat om reden van de invoering van nieuwe gemeentelijke tarieven voor verkooppunten van motorbrandstoffen.

Artikel 5 Overige lasten en kosten

5.1. Voor rekening van de huurder komen alle lasten en belastingen die mogen worden opgelegd c.q. geheven in verband met het gebruik van het gehuurde.

5.2. Eveneens voor rekening van de huurder komen alle kosten verband houdende met het bouwen of verbouwen van het op het gehuurde te exploiteren motorbrandstofverkooppunt of met het veranderen van de inrichting van het gehuurde, zoals bijvoorbeeld de kosten als gevolg van het aanbrengen of wijzigen van de op het gehuurde aansluitende bestrating en de kosten als gevolg van het verwijderen of omleggen van kabels en leidingen.

Artikel 6 Staat van het gehuurde

6.1. Het gehuurde wordt aanvaard in de toestand waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt.

6.2. De huurder kan geen aanspraak maken op schadevergoeding of vermindering, kwijtschelding of teruggave van de huurprijs wegens het gehele of gedeeltelijke gemis van het genot van het gehuurde of wegens welke andere oorzaak dan ook behoudens in die gevallen dat de schade of het gemis van het genot direct te wijten is aan opzet of in ernstige mate toerekenbaar tekortkomen van de verhuurder

Artikel 7 Vrijwaring door de huurder

De huurder vrijwaart de verhuurder voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, behoudens indien de schade is te wijten aan een toerekenbare tekortkoming van de verhuurder of van in haar opdracht werkzame personen;

Artikel 8 Verplichtingen van de huurder

8.1. Zonder toestemming van de verhuurder mogen aan het gehuurde geen structurele wijzigingen, verplaatsingen, verwijderingen en/of bijplaatsingen worden aangebracht;

8.2. De op het gehuurde aanwezige opstallen, installaties e.d. in goede staat te houden en waar nodig te vernieuwen;

8.3. Het gehuurde uitsluitend aan te wenden en te gebruiken als motorbrandstofverkooppunt c.a.;

8.4. De eventueel door de Politie Haaglanden in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond door de huurder worden opgevolgd;

8.5. Schade, toegebracht aan eigendommen van de verhuurder, dient de huurder terstond na opgave aan de verhuurder te vergoeden;

8.6. Indien de verhuurder in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakend van het verhuurde, nodig achten, moet de huurder op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken; alle daaruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van de huurder; indien de huurder niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de verhuurder bevoegd één en ander voor rekening van de huurder te doen uitvoeren;

Artikel 9. Verbodsbepalingen

9.1. Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen, installaties e.d.
a. te gebruiken voor het opslaan en verkopen van andere producten en artikelen dan die welke doorgaans in een motorbrandstofverkooppunt c.a worden aangeboden;
b. geheel of gedeeltelijk onder te verhuren dan wel anderszins in gebruik af te staan;
c. te gebruiken voor andere dan kleine reparaties aan motorvoertuigen en voor service-diensten.
d. het onbebouwde en bebouwde gedeelte van het gehuurde van elkaar te scheiden

9.2. Verhuurder kan van hetgeen is bepaald in lid 1 van dit artikel onder a, b, en c ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden verbinden.

Artikel 10 Verzuim van de huurder

10.1. De huurder zal in verzuim zijn door het enkele feit dat hij een op hem rustende verplichting jegens de gemeente toerekenbaar niet nakomt, dan wel toerekenbaar enige verbodsbepaling overtreedt. Evenzeer zal de huurder in verzuim zijn door het enkel toerekenbaar verlopen van een voor de nakoming van een bepaalde prestatie vastgestelde termijn.

10.2. Partijen verklaren uitdrukkelijk te zijn overeengekomen dat de verhuurder alsdan het recht heeft deze huurovereenkomst, na sommatie door middel van een aangetekend schrijven en zonder dat daartoe gerechtelijke tussenkomst zal zijn vereist te beëindigen, dan wel nakoming op straffe van een dwangsom te vorderen, onverminderd het recht van de verhuurder op vergoeding van door hem geleden of nog te lijden schade, verhoogd met kosten en interessen.

10.3. De huurder verbindt zich aan de verhuurder te vergoeden alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder ook begrepen incassokosten, die voor de verhuurder ontstaan bij niet, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakoming door de huurder van de op hem rustende verplichtingen, die hij ingevolge het aangaan van deze huurovereenkomst op zich heeft genomen.

10.4. Het niet voldoen door de huurder van enig publiekrechtelijk vereiste kan door de verhuurder worden beschouwd als toerekenbaar tekortkomen, op grond waarvan de verhuurder de huurovereenkomst voor ontbonden zal kunnen verklaren overeenkomstig het bepaalde in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 11 Einde huurovereenkomst

5.1.2.f

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Den Haag,

d.d. 5.1.2.f

De verhuurder,

5.1.2.e

d.d. 5.1.2.f

De huurder

BP Nederland V.O.F.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

OVEREENKOMST

1. de naamloze vennootschap Aral Nederland N.V., gevestigd en kantoorhoudende te 's-Gravenhage, Nassaulaan 11, te dezer zake vertegenwoordigd door de heren [redacted], wonende te [redacted] en [redacted] wonende te [redacted], respektievelijk direkteur en procuratiehouder van genoemde vennootschap, hierna te noemen "Aral"

en

2. de besloten vennootschap [redacted] Groep B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Groenekan, te dezer zake vertegenwoordigd door haar direkteuren, de heren [redacted], wonende te [redacted], en [redacted], wonende te [redacted], hierna te noemen "den Hartog",

IN AANMERKING NEMENDE:

dat tussen de rechtsvoorganger van den Hartog te weten L.P.G. den Hartog Amsterdam N.V. en N.V. Gemengd Bedrijf Haagsche Tramwegmaatschappij, gevestigd te 's-Gravenhage, hierna te noemen "HTM", de volgende huurovereenkomsten zijn gesloten:

a) van [redacted] betreffende een drietal percelen van respektievelijk ca. 900 m2, 100 m2, 260 m2 en een goederenloods, alles gelegen op het goederenemplacement Scheveningen, Duinstraat, ingaande [redacted] en voor een tijdsduur van [redacted] jaren, behoudens stilzwijgende verlenging met telkens een jaar;

b) van [redacted] betreffende een perceel grond van ca. 470 m2, gelegen aan de Duinstraat te Scheveningen, ingaande [redacted] en voor een tijdsduur van [redacted] jaren.

dat voorts tussen den Hartog en de Gemeente 's-Gravenhage op [redacted] een huurovereenkomst is gesloten betreffende een perceel grond van ca. 362 m2 gelegen aan de Duinstraat te Scheveningen, ingaande [redacted] en voor een tijdsduur van [redacted] jaren;

dat den Hartog op de percelen grond, gehuurd bij de overeenkomst van [redacted] met de HTM, een verkooppunt met in- en uitritten ten behoeve van de serviceverlening en de verkoop van motorbrandstoffen, smeermiddelen en aanverwante produkten aan het wegverkeer annex servicestation heeft opgericht en in het bezit is van alle van overheidswege vereiste vergunningen respektievelijk ontheffingen tot het oprichten, het hebben en in werking houden van bedoeld verkooppunt annex servicestation;

dat den Hartog tot dusverre zelf ter plaatse het verkooppunt voor motorbrandstoffen, smeermiddelen en aanverwante produkten ten behoeve van het wegverkeer annex servicestation exploiteerde c.q. deed exploiteren, waarbij Aral op grond van een overeenkomst van [redacted] als leverancier optrad voor de benodigde motorbrandstoffen en smeermiddelen, met uitzondering van L.P.G., waarvoor tussen L.P.G. den Hartog-Amsterdam N.V. en N.V. Bessel Kok L.P.G. (thans B.K. Gas B.V.) te Amsterdam een overeenkomst bestaat;

dat den Hartog door haar concentratie in Groenekan niet meer in staat is voor een adequate exploitatie van het verkooppunt zorg te dragen en daardoor ekonomisch de exploitatie van het verkooppunt niet meer verantwoord acht en Aral verzocht heeft van zijn afnameverplichting uit hoofde van bedoelde leverantieovereenkomst te worden ontheven;

dat den Hartog in verband hiermede thans zowel de exploitatie van het verkooppunt annex servicestation als de huur van de betreffende percelen wenst te beëindigen en de huurrechten van bedoelde percelen aan Aral wenst over te dragen, opdat Aral (nadat alle bedoelde van overheidswege vereiste vergunningen resp. ontheffingen op naam van Aral zijn overgeschreven) het verkooppunt met in- en uitritten ten behoeve van de serviceverlening en de verkoop van motorbrandstoffen, smeermiddelen en aanverwante produkten aan het wegverkeer kan (doen) exploiteren, waarbij den Hartog er zich sterk voor maakt, dat de huurrechten aan Aral worden overgedragen;

VERKLAREN HIERMEDE MET ELKAAR TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1

Den Hartog verklaart hiermede te verkopen aan Aral, gelijk Aral hiermede verklaart van den Hartog te kopen alle roerende goederen, zoals opslagtanks voor motorbrandstoffen, kantoorinventaris, garageinventaris etc., etc., zoals omschreven in een aan deze overeenkomst gehechte inventarislijst, zich bevindende op of in de door den Hartog gehuurde percelen grond aan de Duinstraat te Scheveningen, kadastraal bekend Gemeente 's-Gravenhage, sektie nr. .

Artikel 2

Den Hartog maakt zich sterk, dat Aral als opvolgend huurder van den Hartog c.q. diens rechtsvoorganger tegen de huidige of gelijkwaardige kondities door de HTM respektievelijk de Gemeente 's-Gravenhage wordt geaccepteerd, hetgeen dient te blijken uit desbetreffende schriftelijke bereidverklaringen danwel uit nieuw op te stellen huurovereenkomsten tussen Aral en de HTM en Aral en de Gemeente 's-Gravenhage.
De overdracht van de huurrechten van den Hartog aan Aral geschiedt om niet.
Partijen zullen er naar streven dat voor het einde van 1976 het in de artikelen 2 en 3 gestelde zal zijn gerealiseerd en Aral het verkochte onbelemmerd in gebruik kan nemen.

Artikel 3

Den Hartog verplicht zich mede te werken aan de overschrijving op naam van Aral van alle verleende overheidsvergunningen resp. ontheffingen, die voor de oprichting, het hebben en in werking houden van het verkooppunt met in- en uitritten ten behoeve van de service-verlening en de verkoop van motorbrandstoffen, smeermiddelen en aanverwante produkten aan het wegverkeer op de percelen aan de Duinstraat te Scheveningen en de exploitatie van het verkooppunt annex servicestation vereist zijn.

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Artikel 4

De prijs voor de overname van de rechten met betrekking tot de door den Hartog gebouwde onroerende goederen en de in artikel 1 bedoelde roerende goederen, hierna tezamen te noemen "het verkochte" bedraagt fl. 5.1.2.b , welk bedrag Aral na wederzijdse ondertekening van deze overeenkomst zal voldoen.
Tegenover deze koopsom verplicht Aral zich, konform de bepalingen in de desbetreffende huurovereenkomsten, tot ontruiming van de gehuurde percelen voor haar rekening bij de beëindiging van de huurovereenkomsten.

Artikel 5

Den Hartog staat ervoor in, dat het verkochte vrij is van hypotheken, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, inschrijvingen van beslagen, van huur en onderverhuur, behoudens de bestaande huurovereenkomsten met de HTM en de Gemeente 's-Gravenhage, aanspraken krachtens huurbescherming, pacht en of andere gebruiksrechten en eveneens vrij van aanspraken of rechten op de exploitatie van het verkooppunt annex servicestation uit hoofde van arbeidsovereenkomsten of soortgelijke of andere overeenkomsten, van welke aard ook.

Artikel 6

Vanaf de dag, waarop de koopprijs door Aral aan den Hartog is voldaan, zijn de baten en lasten voor rekening van Aral. Tot aan die dag is het verkochte voor risiko van den Hartog. Den Hartog zal de opstallen tot die dag genoegzaam verzekerd houden en wel naar herbouwwaarde inkl. de opruimingskosten.
Indien het verkochte voor die dag geheel of gedeeltelijk verloren gaat heeft Aral het recht:

a) ofwel de koop dadelijk ontbonden te verklaren, in welke geval geen schadevergoeding is verschuldigd;

b) ofwel levering van het verkochte te vorderen in de staat, waarin het zich alsdan bevindt, tegen betaling van de koopsom, verminderd met de schade die het verkochte heeft geleden; deze schade wordt, indien den Hartog en Aral over het bedrag hiervan geen overeenstemming bereiken, vastgesteld door drie deskundigen, die op verzoek van de meest gerede partij door de Kantonrechter te 's-Gravenhage zullen worden benoemd;

c) ofwel de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, tenzij binnen een naar Aral's oordeel redelijke termijn het verkochte wordt hersteld, waarbij Aral dan tevens het recht heeft op vermindering van de koopsom voor latere levering en/of waardevermindering.

Artikel 7

Alle vaste lasten, welke op het verkochte rusten of zullen komen te rusten, uit welke hoofde dan ook, zijn voor rekening van Aral, waaronder begrepen de eventuele precario en/of andere soortgelijke overheidsheffingen, voortvloeiende uit de verleende vergunningen resp. ontheffingen ten behoeve van het verkooppunt annex servicestation, vanaf de dag van de betaling der koopprijs.

Artikel 8

Den Hartog verbindt zich hiermede jegens Aral gedurende een periode van twee jaar, gerekend vanaf de datum van ondertekening dezer overeenkomst binnen een straal (hemelsbreed gemeten) van 5 km van de in artikel 1 bedoelde percelen grond geen verkooppunt als in artikel 3 bedoeld of 5.1.2.e

een soortgelijke of andere inrichting tot het opslaan, afleveren en verkopen van motorbrandstoffen, smeermiddelen en aanverwante produkten ten behoeve van het wegverkeer op te richten of te exploiteren of door of met anderen te (doen) oprichten of te (doen) exploiteren, noch daar direkt of indirekt bij betrokken te zijn, zullende bij overtreding hiervan den Hartog voor elke overtreding aan Aral een direkt opvorderbare als schadeloosstelling bedoelde boete van fl. 5.1.2.b per gebeurtenis verbeuren, onverschillig door wiens toedoen de overtreding geschiedt. Ditzelfde geldt ook voor alle eventuele rechtsopvolgers van den Hartog en voor Landi den Hartog B.V., Euroland B.V. of voor enige andere door de heren 5.1.2.e en/of 5.1.2.e beheerste onderneming of vennootschap.

Artikel 9

De tussen den Hartog en Aral bestaande leverantieovereenkomst van 5.1.2.f, zal geëindigd zijn en als vervallen worden beschouwd, op de dag, waarop Aral de koopprijs heeft betaald en den Hartog het restant van de hem door Aral verstrekte renteloze lening aan Aral zal hebben terugbetaald, tezamen met alle eventuele nog aan Aral verschuldigde bedragen uit hoofde van produktenleveranties of uit welke andere hoofde dan ook, waarbij den Hartog zich verplicht die betalingen te verrichten uiterlijk binnen een maand na wederzijdse ondertekening dezer overeenkomst.

Alsdan zal Aral aan den Hartog schriftelijk bevestigen, dat den Hartog van al zijn kontraktuele verplichtingen jegens Aral voor het verkooppunt, bedoeld in artikel 1, zal zijn ontheven.

Artikel 10

Voor het beslechten van geschillen, welke tussen partijen mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst, bijbehorende of andere overeenkomsten, zal bij uitsluiting de bevoegde rechter in de gemeente, waarin Aral is gevestigd, bevoegd zijn.

Aldus overeengekomen, in duplo opgemaakt en ondertekend te

Groenekan
's-Gravenhage', 5.1.2.f

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

V01138

Overeenkomst tot contractoverneming (indeplaatsstelling)

behorende bij de huurovereenkomst met ingangsdatum 5.1.2.f ('de huurovereenkomst') betreffende de grond aan de Escamplaan / hoek Lozerlaan te Den Haag, ondertekend op 5.1.2.f

---

De ondergetekenden,

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE DEN HAAG,** zetelende te Den Haag, hierna te noemen: 'verhuurder';

2. de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e wonende aan de 5.1.2.e te 5.1.2.e Den Haag, hierna te noemen '5.1.2.e';

3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **TANKSTATION DEKKERSHOEKJE B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende aan de 5.1.2.e te 5.1.2.e Den Haag, hierna te noemen: 'de Vennootschap';

Partijen 1 tot en met 3 hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen';

in aanmerking nemende dat:

A. 5.1.2.e en verhuurder op 5.1.2.f de huurovereenkomst met betrekking tot de grond aan de Escamplaan / hoek Lozerlaan te Den Haag hebben gesloten;
B. De huurovereenkomst eerst met tien jaren en daarna met vijf jaren is verlengd en vervolgens voor onbepaalde tijd is voortgezet;
C. 5.1.2.e aan verhuurder heeft verzocht medewerking te verlenen aan de indeplaatsstelling van 5.1.2.e door de Vennootschap;
D. Dat verhuurder heeft aangegeven bereid te zijn aan deze indeplaatsstelling medewerking te verlenen;

Zijn overeengekomen als volgt:

Contractoverneming / Indeplaatsstelling

1. De Vennootschap treedt per 5.1.2.f in de plaats van 5.1.2.e als huurder van de grond aan de Escamplaan / hoek Lozerlaan te Den Haag, als gevolg waarvan per die datum alle bestaande en toekomstige rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst overgaan van 5.1.2.e op de Vennootschap. De vennootschap is zodoende per 5.1.2.f huurder van de grond aan de Escamplaan / hoek Lozerlaan te Den Haag.

5.1.2.e

5.1.2.e

2. Voor de huurtermijnen over de periode tot en met 5.1.2.f (dag voor contractovername) is en blijft 5.1.2.e hoofdelijk aansprakelijk tegenover verhuurder.

Juridische kosten opstellen overeenkomst

3. 5.1.2.e verbindt zich om de juridische kosten die zijn gemoeid met het opstellen van deze overeenkomst op zich te nemen.

Huurovereenkomst blijft van kracht

4. Voor zover daarvan in de onderhavige overeenkomst niet is afgeweken, blijft de op 5.1.2.f door 5.1.2.e en verhuurder ondertekende huurovereenkomst onverkort van kracht.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

5.1.2.e

(naam ondertekenaar)

NAMENS burg en wethouders DEN HAAG

(functie) 5.1.2.e

datum: 5.1.2.f

5.1.2.e

(5.1.2.e)

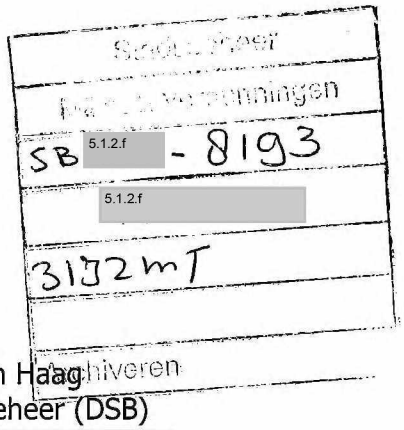
Datum 5.1.2.f

D 5.1.2.e

...

(5.1.2.e)

Datum 5.1.2.f



Gemeente Den Haag
Dienst Stadsbeheer (DSB)
T.a.v. 5.1.2.e
5.1.2.e
Postbus 12651
2500 DP DEN HAAG

Den Haag, 5.1.2.f

Ref.nr.: 1137/AS
Uw kenmerk: SB 5.1.2.f 8193

Betreft: verzoek wijzigen tenaamstelling huurovereenkomst tankstation Escamplaan 2000

Geachte 5.1.2.e

Onder verwijzing naar uw brief van 5.1.2.f (zie bijlage) deel ik u mede dat ik Tankstation Dekkershoekje B.V. heb opgericht (zie bijgevoegd uittreksel KvK). Deze vennootschap zal mijn huurovereenkomst met de gemeente Den Haag overnemen.

Bijgaand zend ik u de overeenkomst tot contractoverneming in tweevoud.
Ik verzoek u vriendelijk om deze te laten ondertekenen en mij één exemplaar te doen toekomen.

met vriendelijke groet, 5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlagen

Gemeente Den Haag
Dienst Stadsbeheer

Milieu en Vergunningen

Retouradres: Postbus 12 651, 2500 DP Den Haag

5.1.2.e
t.a.v. de 5.1.2.e
Postbus 82182
2508 ED DEN HAAG

Uw brief van
5.1.2.f
Uw kenmerk
1137/RG
Ons kenmerk
SB 5.1.2.f .8193
Aantal bijlagen

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
huurovereenkomst tankstation Escamplaan 2000

Geachte 5.1.2.e

Wij zijn bereid in te stemmen met de overdracht van de huurderspositie van de heer 5.1.2.e thans huurder van het tankstation gelegen aan de Escamplaan 2000 te Den Haag, aan de op te richten BV van 5.1.2.e

Na het passeren van de notariële akte en de inschrijving in het Handelsregister verzoeken wij u ons hiervan in kennis te stellen zodat wij een contractovername kunnen opstellen om de huurovereenkomst op naam van de BV over te schrijven.

Ten aanzien van de interesse van de 5.1.2.e in mogelijke aankoop van de grond of het verkrijgen van een recht van erfpacht delen wij u mede hiertoe niet bereid te zijn.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Inlichtingen bij
5.1.2.e
Afdeling
Milieu en Vergunningen
Bezoekadres
Spui 70

Doorkiesnr
5.1.2.e
Fax
5.1.2.e

Gemeente Den Haag
Dienst Stadsbeheer

Milieu en Vergunningen

ARCHIEF EXEMPLAAR

Retouradres: Postbus 12 651, 2500 DP Den Haag

Uw brief van
5.1.2.f

Uw kenmerk
1137/AS

Ons kenmerk
SB 5.1.2.f -8193

Aantal bijlagen
1

Datum
5.1.2.f

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST

Tankstation Dekkershoekje B.V.
t.a.v. de 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Onderwerp
Wijzigen tenaamstelling huurovereenkomst Escamplaan 2000

Geachte 5.1.2.e

Bijgaand doen wij u toekomen de door partijen ondertekende overeenkomst indeplaatsstelling voor de huurovereenkomst grond aan de Escamplaan 2000 te Den Haag.

Ten aanzien van het gestelde in artikel 2 van de overeenkomst indeplaatsstelling merken wij op dat de huur over 5.1.2.f is voldaan. Wij gaan er derhalve vanuit dat u betalingen over 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f verrekent.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

5.1.2.e

Inlichtingen bij
5.1.2.e

Afdeling
Milieu en Vergunningen

Bezoekadres
Spui 70

Doorkiesnr
5.1.2.e

Fax
5.1.2.e

Ontwerp

5.1.2.f

VO21493

BEDRIJVENSCHAP FOREPARK

HUUROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

het bedrijvenschap Forepark - hierna te noemen "het bedrijvenschap".- ten deze krachtens artikel 18, 3e lid van de gemeenschappelijke regeling "Regeling Bedrijvenschap Forepark" vertegenwoordigd door de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e voorzitter, handelende ter uitvoering van het besluit van het Algemeen Bestuur d.d. 5.1.2.f alsmede het besluit van het Dagelijks Bestuur d.d. 5.1.2.f

Nu Tamoil

en

OK Nederland b.v. (huurder), gevestigd te Rotterdam - hierna te noemen "OK Nederland" - vertegenwoordigd door de heer 5.1.2.e

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

aan OK Nederland, wordt verhuurd een perceel grond gelegen aan de Donau te Leidschendam, in de 1e fase van het bedrijventerrein Forepark, ter grootte van ± 4.800 m2, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening, zulks voor de vestiging van een verkooppunt voor motorbrandstoffen annex een wasstation voor vrachtwagens, onder de volgende voorwaarden:

1. De huur zal ingaan per 5.1.2.f en eindigt 5.1.2.f voorzover deze overeenkomst krachtens haar bepalingen niet eerder tussentijds wordt beëindigd c.q. wordt verlengd.
2. a. De huursom wordt elk jaar, per 1 januari, bij vooruitbetaling voldaan door storting of overschrijving op bankrekening 5.1.2.e van de N.V. Bank Nederlandse gemeenten te Den Haag (girorekening van de bank 1081) ten name van de gemeente Leidschendam. Over de periode 5.1.2.f tot 5.1.2.f is geen huur verschuldigd.
   b. In afwijking van het hiervoor gestelde onder 2a. is OK Nederland gerechtigd de huursom over het eerste kalenderjaar 5.1.2.f bij vooruitbetaling, in 12 maandelijkse termijnen, te voldoen mits 5.1.2.e hiertoe tijdig een machtiging tot automatische incasso aan het bedrijvenschap wordt verstrekt.

5.1.2.e

3. a. De basishuur bedraagt 5.1.2.b per jaar. Elk jaar, ingaande het tweede huurjaar 5.1.2.f, zal de huurprijs per 1 januari worden herzien overeenkomstig de stijging of daling van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie. Hiertoe zal de huurprijs worden vermenigvuldigd met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het prijsindexcijfer van de maand september en de noemer door het prijsindexcijfer van dezelfde maand in het daaraan voorafgaande jaar. Onder het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren totaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks werknemersgezinnen, op basis van 1985 = 100. Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd overgaan tot publicatie van een indexcijfer op een meer recente prijsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorgaande reeksen.

   b. Het bedrijvenschap is gerechtigd genoemde basishuur ad 5.1.2.b per jaar (eenmalig) te herzien na een huurperiode van 5.1.2.f derhalve met ingang van 5.1.2.f mede rekening houdend met de bedrijfseconomische (markt)situatie van het verkooppunt. Indien partijen niet (tijdig) tot overeenstemming komen omtrent de door het bedrijvenschap gewenste aanpassing van de huursom, zullen partijen zich neerleggen bij een bindend advies uit te brengen door een door partijen in overleg aan te wijzen onafhankelijke derde/deskundige.

4. Onverminderd de vooruitbetaling genoemd onder 2 zal het huurbedrag worden verhoogd met een bedrag gelijk aan de stijging van de brandstofomzet in dat jaar, te weten benzine-omzet boven 2.500 m3 per jaar tegen een litervergoeding van 5.1.2.b diesel-omzet boven 2.500 m3 per jaar tegen een litervergoeding van 5.1.2.b per jaar; LPG-omzet boven 1.000 m3 tegen een litervergoeding van eveneens 5.1.2.b per jaar.

5. Teneinde de onder 4 genoemde berekeningswijze mogelijk te maken, verstrekt OK Nederland aan het bedrijvenschap jaarlijks een schriftelijke opgave van de door middel van het verkooppunt afgeleverde hoeveelheid brandstof (benzine, diesel en LPG) en wel uiterlijk binnen 3 maanden na afloop van de huurperiode. Ter contrôle van de afgeleverde hoeveelheid brandstof verplicht OK Nederland zich de door het bedrijvenschap aan te wijzen deskundige of diens gemachtigden op hun eerste verzoek inzage te verlenen in de administratie van het verkooppunt. Het bedrijvenschap maakt zich sterk te voorkomen dat vertrouwelijke bedrijfsgegevens van de exploitant/huurder ter kennis komen van derden/concurrent-ondernemingen.

6. Indien OK Nederland - ondanks aanmaning - in gebreke blijft de in de vorige voorwaarde omschreven opgaaf te verstrekken, zal het bedrijvenschap gerechtigd zijn als vergoeding te vorderen een bedrag, berekend naar een door haar te schatten omzet aan motorbrandstof in de betreffende huurperiode.

7. De vergoedingen, die ter aanvulling van de basishuur moeten worden betaald, moeten binnen 14 dagen na de datum van verzending van de betreffende nota worden voldaan conform de onder 2 genoemde betalingswijze.

8. 5.1.2.f

5.1.2.f

9. Gedurende het laatste jaar van de looptijd van de huur wordt OK Nederland in de gelegenheid gesteld - in overleg tussen partijen - een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan onder door het bedrijvenschap te stellen voorwaarden. Bij gebreke van overeenstemming is het bedrijvenschap bevoegd tot verhuring van het perceel aan anderen dan OK Nederland.
10. Het verhuurde wordt aanvaard in de toestand waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt. Voor rekening van OK Nederland komen alle kosten veroorzaakt door het wijzigen of aanbrengen van de bestrating, het verwijderen of omleggen van buizen en kabels en van andere werken, die naar het oordeel van het bedrijvenschap nodig zijn, in verband met de stichting c.q. wijziging van het verkooppunt. Op eerste verzoek van OK Nederland verstrekt het bedrijvenschap, bij de aanvang van de eerste huurperiode, een rapportage, gebaseerd op een indicatief (onafhankelijk) onderzoek ter plaatse of in de directe omgeving uitgevoerd, omtrent de gesteldheid van de bodem, met het oog op de aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen, waaruit blijkt dat de bodem voldoet aan algemeen gangbare kwaliteitseisen zoals geformuleerd in de ministeriële Leidraad Bodembescherming, welke kwaliteitseisen mede gelet op de aan de grond gegeven bedrijfsbestemming daaraan gesteld mogen worden.
11. Het verhuurde mag en moet uitsluitend worden gebruikt voor het stichten en exploiteren daarop van een verkooppunt voor motorbrandstoffen annex een overdekt en gedeeltelijk gesloten wasstation voor vrachtwagens. Het in samenhang daarmede, door OK Nederland exploiteren van een beperkte snack/shopvoorziening is toegestaan. Herstellingen aan auto's, anders dan kleine voorzieningen, welke in aanwezigheid van de gebruiker worden verricht, mogen bij de inrichting niet worden uitgevoerd. De exploitatie moet geheel ten genoegen van het bedrijvenschap zijn.
12. Onverminderd het vereiste om over de benodigde (gemeentelijke) bouw- en milieuvergunningen te beschikken, dient, alvorens met de bouw en inrichting van het verkooppunt, c.q. wijziging daarvan, wordt aangevangen, het door OK Nederland voor te leggen bouw- en inrichtingsplan de goedkeuring te hebben verkregen van het bedrijvenschap.
13. OK Nederland zal gehouden zijn het terrein, de bestrating en de opstallen gedurende de exploitatie tot genoegen van het bedrijvenschap te onderhouden.
14. Gehele of gedeeltelijke onderverhuring van het terrein is zonder schriftelijke toestemming van het bedrijvenschap niet geoorloofd. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

5.1.2.e

5.1.2.e

15. Het aanbrengen van reclame op het verhuurde is slechts geoorloofd met schriftelijke toestemming van het bedrijvenschap. Deze reclame moet betrekking hebben op het eigen bedrijf van OK Nederland. Andere reclame is niet toegelaten.
16. Alle lasten en belastingen welke van het verhuurde en over de eventueel op het verhuurde op grond van het bepaalde onder 11 te stichten opstallen zullen worden geheven, komen ten laste van OK Nederland.
17. Alle schade aan enig gemeente-eigendom of eigendom van het bedrijvenschap, zoals kabels, buizen, bestrating en dergelijke, zal, voorzover deze schade verband houdt met de exploitatie van de grond door huurder, voor rekening van OK Nederland worden hersteld, tenzij zij kan aantonen, dat de schade is toegebracht door derden. Betaling van bedoelde schade zal op eerste aanzegging geschieden.
18. OK Nederland zal te allen tijde toegang tot het verhuurde en het daarop gebouwde verlenen aan daartoe door het bedrijvenschap gemachtigden en medewerking verlenen, indien in het verhuurde ontgravingen naar het oordeel van het bedrijvenschap nodig zijn. Partijen treden alsdan met elkaar in overleg omtrent vergoeding van eventuele (aantoonbare) schade.

19. OK Nederland is verplicht alle voorschriften door of vanwege het bedrijvenschap, krachtens de bepalingen van deze overeenkomst, alsmede op grond van de wet en uit hoofde van plaatselijke gebruiken met betrekking tot het verhuurde te geven, op te volgen. OK Nederland is verplicht aan het bedrijvenschap of haar gemachtigden te allen tijde toegang te verlenen tot het terrein.
20. Aan het verhuurde mag zonder schriftelijke toestemming van het bedrijvenschap geen andere bestemming worden gegeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

5.1.2.f

22. Bij niet-nakoming van het in deze overeenkomst bepaalde kan het bedrijvenschap - ongeacht het recht van het bedrijvenschap op vergoeding van kosten, schaden en interessen, zonder dat enige formele ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist - de huurovereenkomst onmiddellijk of althans zonder inachtneming van de onder 8 bedoelde termijn, door een enkele aanzegging beëindigen. In dit geval gaan bovendien alle op en in de grond gestichte opstallen en inrichtingen zonder schadevergoeding aan het bedrijvenschap over. Tot deze beëindiging zal niet worden overgegaan, indien OK Nederland binnen een maand na schriftelijke sommatie door het bedrijvenschap alsnog haar verplichtingen nakomt. Maakt het bedrijvenschap van de bevoegdheid tot onmiddellijke beëindiging geen gebruik, dan is zij bevoegd OK Nederland bij elke nalatigheid of overtreding een boete op te leggen van 5.1.2.b ,-- voor elk geval en elke dag, dat de nalatigheid of de verboden toestand voortduurt. OK Nederland is verplicht de opgelegde boete op de eerste aanmaning te voldoen op de onder 2 omschreven wijze.

5.1.2.e

5.1.2.e

23. Het bedrijvenschap wordt gevrijwaard tegen alle schade of aanspraken, die tengevolge van de verhuur of ten gevolge van het gebruik van het verhuurde kunnen voor komen.

5.1.2.e

24. Het bedrijvenschap garandeert, voorzover zulks redelijkerwijs in haar vermogen ligt, dat binnen het door haar in exploitatie gebrachte c.q. in exploitatie te brengen bedrijventerrein Forepark, geen ander openbaar verkooppunt voor motorbrandstoffen zal worden gevestigd.

25. 5.1.2.f

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te

Rotterdam

Leidschendam,

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.f 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.f 5.1.2.e 5.1.2.e

OK Nederland

het bedrijvenschap

(5.1.2.e)

14/DG.026

VO 3138 BR 5.1.2.f 1500 08481 5.1.2.f

De gemeente 's-Gravenhage, te dezen vertegenwoordigd door de wethouder van Openbare Werken, Verkeer, Vervoer en Decentralisatie, aan wie de burgemeester dezer vertegenwoordiging krachtens het bepaalde in artikel 78 der Gemeentewet heeft opgedragen, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 5.1.2.f, nr. 344804, afd. OVV, genomen ingevolge besluit van de gemeenteraad van 5.1.2.f (Bijlage nr. 119), verhuurt aan de 5.1.2.e wonende alhier, die in huur aanvaardt de twee op de bij deze akte behorende, door partijen gewaarmerkte situatietekening met een gele kleur aangegeven oppervlakten gemeentegrond, gelegen aan de Escamplaan hoek Lozerlaan, voor het tijdvak van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f, tegen een basishuurprijs van f 5.1.2.b (5.1.2.b) per jaar, te voldoen ten kantore van de Gemeenteontvanger, Laan van Meerdervoort 108, alhier (postrekening nr. 9487), in driemaandelijkse termijnen bij vooruitbetaling op de eerste betaaldag van de maanden januari, april, juli en oktober, met dien verstande, dat bij de ondertekening van deze akte (door de huurder) de dan reeds verschuldigde huur moet zijn of worden betaald, en voorts onder de volgende voorwaarden:

1. de grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het aldaar hebben en exploiteren van een benzinelaadstation;
van dit laadstation mogen uitsluitend de mede op de situatietekening aangegeven voorwerpen deel uitmaken;

2. de huurver verbindt zich de door hem af te leveren motorbrandstoffen en bijkomende produkten uitsluitend te betrekken van Chevron Petroleum Maatschappij (Nederland) B.V.;
dit geldt eveneens voor een eventuele opvolger in de huur;

3. de pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, welke in de daarop betrekking hebbende Hinderwetvergunning zijn gesteld;

4. het benzinelaadstation c.a. en de daarbij behorende bestrating moeten vanwege en voor rekening van de huurder, ten genoegen van de directie van de Dienst der Gemeentewerken, worden onderhouden;

5. zonder toestemming van burgemeester en wethouders mogen aan het benzinelaadstation c.a. en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd, noch voorwerpen worden bijgeplaatst;

6. het benzinelaadstation moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijking toestaan;

7. het benzinelaadstation c.a. mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij burgemeester en wethouders hiervoor vergunning hebben verleend;

8. bij het vullen van de tanks, het afleveren van motorbrandstof, het verrichten van doorsmeringen en het uitvoeren van kleine reparaties moeten de tankwagens, c.q. de motorvoertuigen, zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren;
de eventueel door de politie in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd;

9. schade, welke ten gevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het benzinelaadstation c.a. aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurder terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden;

10. voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid;

11. lasten, welke ter zake van de grond en/of de bebouwing mochten worden geheven, moet de huurder aan de gemeente vergoeden;

12. indien burgemeester en wethouders, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het benzinelaadstation, nodig achten, moet de huurder op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken; alle daaruit voortvloeiende kosten, ook die van het van gemeentewege opbreken en herstellen van de bestrating, komen voor rekening van de huurder;
indien de huurder niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd een en ander voor rekening van de huurder te doen uitvoeren;

13. de huurprijs zal telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar aan de algemene prijsontwikkeling worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

$\frac{a}{b}$ x basis-huurprijs, waarin:

a = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen voor het jaar, dat twee jaren vooraf gaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

b = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen voor het jaar 1977;

tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat;

5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.2.f

18. kosten wegens inning van de huur zijn voor rekening van de huurder.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te 's-Gravenhage op 5.1.2.f

5.1.2.f

De huurder,

wethouder van Openbare Werken,
Verkeer, Vervoer en
Decentralisatie,
b.a.

(5.1.2.e)

tS.

V01138

U01138

Overeenkomst tot contractoverneming (indeplaatsstelling

behorende bij de huurovereenkomst met ingangsdatum 5.1.2.f (...
betreffende de grond aan de Escamplaan / hoek Lozerlaan te Den Haag, ondertekend op 5.1.2.f

---

De ondergetekenden,

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE DEN HAAG,** zetelende te Den Haag, hierna te noemen: 'verhuurder';

2. de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e wonende aan de 5.1.2.e te 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e hierna te noemen '5.1.2.e';

3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **TANKSTATION DEKKERSHOEKJE B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Johan van Hoornstraat 41 te 2595 HP Den Haag, hierna te noemen: 'de Vennootschap';

Partijen 1 tot en met 3 hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen';

in aanmerking nemende dat:

A. 5.1.2.e en verhuurder op 5.1.2.f de huurovereenkomst met betrekking tot de grond aan de Escamplaan / hoek Lozerlaan te Den Haag hebben gesloten;
B. De huurovereenkomst eerst met tien jaren en daarna met vijf jaren is verlengd en vervolgens voor onbepaalde tijd is voortgezet;
C. 5.1.2.e aan verhuurder heeft verzocht medewerking te verlenen aan de indeplaatsstelling van 5.1.2.e door de Vennootschap;
D. Dat verhuurder heeft aangegeven bereid te zijn aan deze indeplaatsstelling medewerking te verlenen;

Zijn overeengekomen als volgt:

Contractoverneming / Indeplaatsstelling

1. De Vennootschap treedt per 5.1.2.f in de plaats van 5.1.2.e als huurder van de grond aan de Escamplaan / hoek Lozerlaan te Den Haag, als gevolg waarvan per die datum alle bestaande en toekomstige rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst overgaan van 5.1.2.e op de Vennootschap. De vennootschap is zodoende per 5.1.2.f huurder van de grond aan de Escamplaan / hoek Lozerlaan te Den Haag.

5.1.2.e

5.1.2.e

2. Voor de huurtermijnen over de periode tot en met 5.1.2.f (dag voor contractovername) is en blijft 5.1.2.e hoofdelijk aansprakelijk tegenover verhuurder.

Juridische kosten opstellen overeenkomst

3. 5.1.2.e verbindt zich om de juridische kosten die zijn gemoeid met het opstellen van deze overeenkomst op zich te nemen.

Huurovereenkomst blijft van kracht

4. Voor zover daarvan in de onderhavige overeenkomst niet is afgeweken, blijft de op 8 mei 1980 door 5.1.2.e en verhuurder ondertekende huurovereenkomst onverkort van kracht.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

5.1.2.e

Namens burg en wethouders Den Haag

(functie) 5.1.2.e

datum: 5.1.2.f

5.1.2.e

Datum 5.1.2.f

De Vennootschap:

5.1.2.e

Datum 5.1.2.f

FEXEMPLAAR
ZONDEN OP

5.1.2.f

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

ESSO Nederland B.V.
t.a.v. de 5.1.2.e
Postbus 1
4803 AA BREDA

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
CVO/5.1.2.f.129

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl

Aantal bijlagen
1

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
huurovereenkomst benzinestation
Kaapseplein 100 (V01139) te Den Haag

Geachte 5.1.2.e

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens ESSO Nederland B.V. geparafeerde en ondertekende huurovereenkomst voor het perceel onbebouwde grond Kaapseplein 100 te Den Haag.

Hierbij zend ik u een exemplaar van de bovenvermelde huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Conform artikel 14.1 en 14.2 van de huurovereenkomst dient u binnen twee maanden na ondertekening van voornoemde huurovereenkomst een huurafhankelijk recht van opstal te doen vestigen ten behoeve waarvan u een notaris dient te selecteren. Ik verzoek u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na dagtekening van deze brief, 5.1.2.e (e-mail: 5.1.2.e @denhaag.nl) van de Centrale Vastgoedorganisatie te laten weten welke notaris u hebt geselecteerd en om ruim binnen voornoemde termijn van twee maanden een concept van de vestigingsakte ter goedkeuring aan 5.1.2.e te zenden.

Voor de goede orde treft u hieronder ten behoeve van de notaris de tekst voor de comparitie van de gemeente Den Haag aan, te weten:
< (personalia gemachtigde) te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage) zetelend te 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudende aan het Spui 70 (postcode 2511 BT), daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht, hierna genoemd: "de Gemeente";>

Hoogachtend,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,

5.1.2.e

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e @denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank : 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e / 5.1.2.e

Afdruk aan:

- 3x CVDH/RC: contractbeheer, C-VIS (V01139) en 5.1.2.e ;
- 1x CVDH/FIN: 5.1.2.e ;
- 2x CVDH/VPM: 5.1.2.e en 5.1.2.e

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

evol 5.1.2.f 129
V01139

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE KAAPSEPLEIN 100 - V01139

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 19 maart 5.1.2.f, kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2. ESSO Nederland B.V., statutair gevestigd te Breda en kantoorhoudend aan de Graaf Engelbertlaan 75, 4837 DS (postbus 1, 4803 AA), ingeschreven in het KVK handelsregister onder nummer 27004771, vertegenwoordigd door de 5.1.2.e hierna te noemen '**huurder**',

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca. 900 m² gelegen aan het Kaapseplein 100 en betreft het (gedeelte) kadastrale perceel bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AB nr. 4845 te Den Haag, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlagen;
- dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met ingangsdatum 5.1.2.f van toepassing is op de Kaapseplein 100 locatie, en de onderliggende huurovereenkomst per 5.1.2.f de huurovereenkomst uit 5.1.2.f vervangt;
- dat verhuurder de uitrol van CNG-vulpunten (en mogelijk andere luchtkwaliteit verbeterende brandstoffen) in de regio Haaglanden stimuleert, en daardoor huurder juridisch in staat stelt om een CNG-vulpunt of ander luchtkwaliteit verbeterend product toe te voegen aan de locatie;
- dat de Gehuurde locatie, hierna aan te duiden als 'het Gehuurde', bestemd is als verkoop voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig een tankstation aanwezig moet zijn, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- dat het stichten en onderhouden van eventuele opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- dat de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan het Kaapseplein 100, gedeeltelijk deel uitmakend van het kadastrale perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, nr. 4845 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het Gehuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.

1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het Gehuurde of het Tankstation tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst opnieuw geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te

geven. Deze toestemming zal door verhuurder slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze huurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de 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. Verhuurder zal te allen tijde meewerken bij onderverhuur door huurder aan een derde(n) die luchtkwaliteitverbeterende motorbrandstoffen (zoals bijv. CNG-aardgas, electrische oplaadpunten) verstrekt via het Gehuurde.

1.6 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. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden.

1.7 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit, anders dan als bedoeld in artikel 1.5, aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.

1.8 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.

1.9 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.8 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.

Duur, verlenging en opzegging

2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f

2.2 Na het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f derhalve tot en met 5.1.2.f Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f .

2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f . Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.1.2.f maanden of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f maanden respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.

2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

2.5 Huurder heeft de mogelijkheid om tussentijds, gedurende de contractstermijnen opgenomen in artikel 2.1 en 2.2, de overeenkomst elke 5 jaar, met inachtneming van artikel 2.3 en 2.4, op te zeggen.

Huurprijs, huurprijsaanpassing

3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.

3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze huurcomponent wordt iedere 5.1.2.f jaar, voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.1.2.b van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), danwel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente Den Haag zal worden gehanteerd.

3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.

3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de in het voorgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt niet geheven over de eventueel omgezette hoeveelheid CNG-aardgas (bio-gas) en/of electrische laadpunten.

3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).

3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.
3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.
3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2016, van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. 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.
3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule en vice versa, vindt met ingang van de datum van openstelling van het bemande tankstation na ombouw een herberekening van de huurprijs plaats.

Betaling, (omzet)belasting e.d.
4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.
4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van besluit van 5.1.2.f , nr. 26851, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. 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. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen.
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs per 5.1.2.f

- de huurprijs / huurcomponent A	€ 5.1.2.b
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)	per jaar achteraf
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ 5.1.2.b
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	NVT
totaal	€ 5.1.2.b

zegge: 5.1.2.b

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b Dit bedrag is inclusief omzetbelasting.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10 Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

Het Tankstation
5.1 De 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, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke 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.
5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige dient buiten de openingstijden verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.
5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de eventueel daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.
5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een onbemande naar een bemande formule en vice versa. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule dient het tot het Tankstation behorende shopgebouw binnen 6 maanden na de omzetting door huurder te worden geamoveerd, tenzij zwaarwegende belangen van huurder van bijvoorbeeld bouwkundige, commerciële of ruimtelijke aard zich daartegen verzetten.

Leveringen
6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
- NVT

Milieuhygiënische staat
7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de overeenkomst bevindt.
7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is een Phase II Onderzoeksrapport beschikbaar d.d. 5.1.2.f met nummer 5.1.2.f
7.3 Huurder stelt uiterlijk zes maanden voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage ('eindsituatie rapport'), gebaseerd op een onafhankelijk onderzoek, in opdracht van huurder uitgevoerd door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau , betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond.
7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de bodem verontreinigd blijkt als gevolg van de exploitatie door huurder van het Tankstation, de grond behorende tot het Gehuurde voor het eindigen van de huurovereenkomst laten saneren.
7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 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 voor rekening van huurder.
8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

Gebruiksbepalingen
9.1 Verhuurder heeft in ieder geval ten behoeve van de uitvoering van haar gemeentelijke taken het recht na overleg met de huurder, aan, in of op de grond palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen aan te brengen indien zij dit nodig acht. Verhuurder zal daarbij haar belang of van derden afwegen tegen de belangen van de huurder ten aanzien van zijn bedrijfsvoering. Huurder heeft geen recht op schadevergoeding.
9.2 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
9.3 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan aanwijzingen geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Oplevering bij beëindiging
5.1.2.f

Aansprakelijkheid
13.1 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 (grond en/of grondwater).
13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van 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 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10 is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.
13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.
13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

Huurafhankelijk recht van opstal
14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.
14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.
14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.
14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.
14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.
14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.
14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.
14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt.
14.10 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstalrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een luchtverbeterend product aanbiedt in de vorm van bijvoorbeeld CNG-aardgas of electriche laadpunten. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

Ontbinding en tussentijdse beëindiging

5.1.2.f

Overige bepalingen

16.1 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 voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.
16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
16.5 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 ongeclausuleerd 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 zijn exploitant zal worden nagekomen.

5.1.2.e

16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld 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. Artikel 4.10 is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve van 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.

Geschillen en domiciliekeuze
17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan ESSO Nederland B.V., Postbus 1, 4803 AA te Breda, dan wel het adres zoals opgenomen in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
17.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst worden gericht aan de Centrale Vastgoedorganisatie gemeente Den Haag, postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud te Den Haag,

Datum: .. 5.1.2.f

Datum: 5.1.2.f

Verhuurder,

5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

5.1.2.e

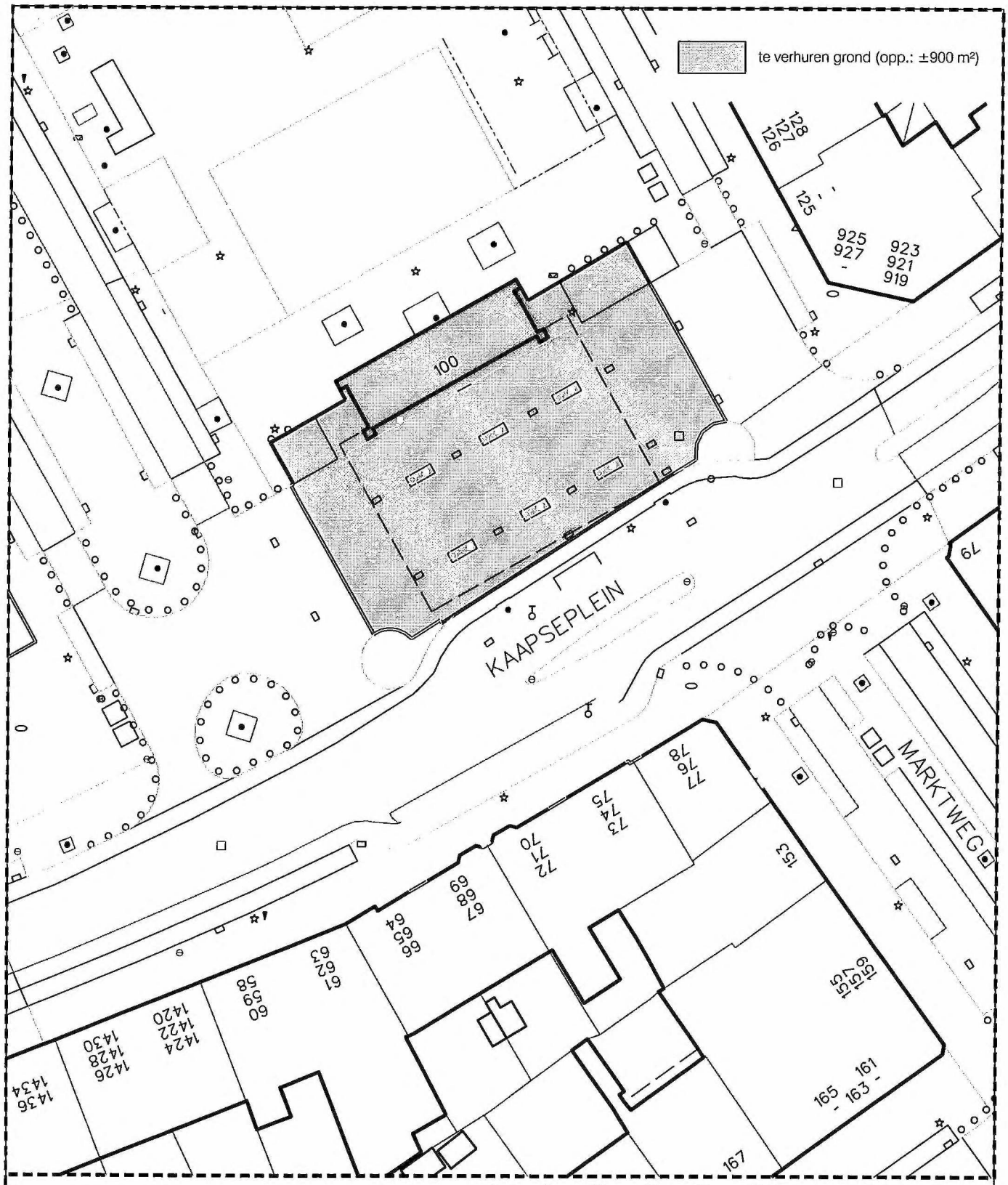
Huurder,

5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen
- WOZ taxatie motorbrandstoffenverkooppunt Kaapseplein 100

paraaf huurder: 5.1.2.e

paraaf verhuurder:



Gewijzigd:

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Geo-Informatie & Erfpachtbedrijf

VERHUUR TEKENING

Getekend	5.1.2.e	Schaal 1:500	's-Gravenhage
Gecontroleerd		Formaat A4	Sectie AB
Datum	5.1.2.f	Nummer 5.30-TR-128-VRH-001	

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

V 01140

AFSCHRIFT TER KENNISGEVING

4283

5.1.2.f

De gemeente 's-Gravenhage, te dezen vertegenwoordigd door de Wethouder van Openbare Werken, Verkeer en Vervoer, aan wie de Burgemeester deze vertegenwoordiging krachtens het bepaalde in artikel 78 der gemeentewet heeft opgedragen, handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 5.1.2.f no. 126897, afd. O.V.V., genomen ingevolge besluit van de Gemeenteraad van 5.1.2.f (Bijlage no. 283), verhuurt aan Texaco Olie Maatschappij B.V., gevestigd te Rotterdam, te dezen vertegenwoordigd door haar 5.1.2.e, welke vennootschap van de gemeente 's-Gravenhage huurt de op de bij deze akte behorende door partijen gewaarmerkte situatietekening met een gele kleur aangegeven oppervlakte gemeentegrond, gelegen aan de Erasmusweg hoek Leyweg, voor het tijdvak van 5.1.2.f tegen een (basis) huurprijs van ƒ 5.1.2.b 5.1.2.b per jaar, te voldoen ten kantore van de Gemeenteontvanger, Burgemeester De Monchyplein 14, alhier (postrekening no. 9487) en wel in driemaandelijkse termijnen bij vooruitbetaling uiterlijk op de eerste betaaldag van de maanden januari, april, juli en oktober van elk huurjaar, met dien verstande, dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschenen termijnen moeten zijn of worden voldaan, en voorts onder de volgende voorwaarden:

1. De grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het aldaar hebben en exploiteren van een benzinelaadstation;
   van dit laadstation mogen uitsluitend de mede op de situatietekening aangegeven voorwerpen deel uitmaken.
2. De pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, welke in de daarop betrekking hebbende Hinderwetvergunning zijn gesteld.
3. Het benzinelaadstation c.a. en de daarbij behorende bestrating moeten vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de Directie van de Dienst der Gemeentewerken, worden onderhouden.
4. Zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders mogen aan het benzinelaadstation c.a. en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd, noch voorwerpen worden bijgeplaatst.
5. Het benzinelaadstation moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij Burgemeester en Wethouders hiervan afwijking toestaan.
6. Het benzinelaadstation c.a. mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzijn Burgemeester en Wethouders hiervoor vergunning hebben verleend.
7. Bij het vullen van de tanks, het afleveren van motorbrandstof, het verrichten van doorsmeringen en het uitvoeren van kleine reparaties moeten de tankwagens, c.q. de motorvoertuigen, zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren;
   de eventueel door de Politie in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd.
8. Schade, welke ten gevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het benzinelaadstation c.a. aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden.
9. Voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid.
10. Lasten, welke ter zake van de grond en/of de bebouwing mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden.
11. Indien Burgemeester en Wethouders, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het benzinelaadstation, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken; alle daaruit voortvloeiende kosten, ook die van het van gemeentewege opbreken en herstellen van de bestrating, komen van rekening van de huurster;

- indien -

indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd een en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren.

12. De huurprijs zal, voor de eerste maal per 5.1.2.f , en vervolgens om de twee jaar aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

$\frac{a}{b}$ x basis-huurprijs, waarin

a = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen voor het jaar, dat twee jaren vooraf gaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

b = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen voor het jaar 5.1.2.f .

tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat.

13. 5.1.2.f

14.

15.

16.

17.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Rotterdam op 5.1.2.f

en te 's-Gravenhage op 5.1.2.f

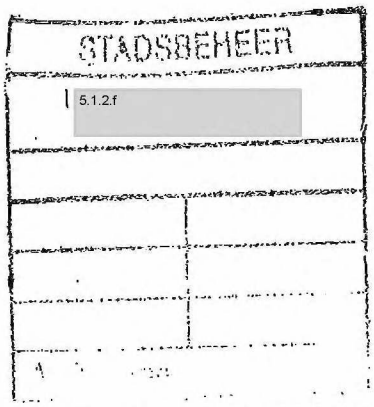
De gemeente 's-Gravenhage,

Texaco Olie Maatschappij B.V.,

5.1.2.e

Wethouder van Openbare Werken,
Verkeer en Vervoer.

IC



Gemeente Den Haag
Dienst Stadsbeheer

AKTE CONTRACTSOVERNEMING

De volgende partijen verklaren als volgt:

1. DELEK NEDERLAND B.V., gevestigd Princenhagelaan 9, 4813 DA Breda (inschrijfnummer Kamer van Koophandel 24031986), directeur 5.1.2.e geboren op 5.1.2.e te 5.1.2.e hierna te noemen: de huidige huurder;

2. EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ HOUTRUSTBRUG DEN HAAG B.V. , gevestigd Maanweg 80, 2516 AA Den Haag (inschrijfnummer Kamer van Koophandel 27161037), vertegenwoordigd door haar directrices 5.1.2.e Beheer B.V. en 5.1.2.e 5.1.2.e Beheer B.V., op hun beurt vertegenwoordigd door directeur 5.1.2.e geboren op 5.1.2.e te 5.1.2.e en directeur 5.1.2.e , geboren op 5.1.2.e 5.1.2.e te 5.1.2.e hierna te noemen: de toekomstige huurder;

3. De gemeente DEN HAAG, in deze vertegenwoordigd door het 5.1.2.e 5.1.2.e van de Dienst Stadsbeheer, de 5.1.2.e 5.1.2.e hierna te noemen: de verhuurder.

Tussen de verhuurder en de huidige huurder is op 5.1.2.f de bij deze akte gevoegde overeenkomst gesloten inzake de verhuur van grond gelegen aan de Erasmusweg hoek Leyweg, thans bekend als Leyweg 1486 te Den Haag, voor het exploiteren van een benzinelaadstation. De bij deze overeenkomst behorende situatietekening is tekening nr. 75-461 van 5.1.2.f

Door ondertekening van deze akte verklaart de toekomstige huurder de bovengenoemde huurovereenkomst met ingang van 5.1.2.f onder de volgende voorwaarden, volledig en onherroepelijk over te nemen van de huidige huurder:

Alle rechten en verplichtingen uit hoofde van vorengenoemde huurovereenkomst gaan bij deze over van de huidige huurder op de toekomstige huurder. De nevenrechten van de verhuurder met betrekking tot zijn vordering dient de toekomstige huurder tegen zich te laten gelden.

De huidige huurder heeft op moment van ondertekening van deze akte aan alle betalingsverplichtingen ter zake van opeisbare huurpenningen en overige opeisbare periodieke betalingen voldaan.

De verhuurder verklaart in te stemmen met bovenbedoelde contractsoverneming

Aldus is overeengekomen en ondertekend in drievoud:

Voor de huidige huurder: .....

Te: Breda
Op: 5.1.2.f

.....

Te: Den Haag
Op: 5.1.2.f

Voor de verhuurder: .....

Te: Den Haag
Op: 5.1.2.f

Bijlage: de door de toekomstige huurder geparafeerde kopie van bovengenoemde [=bestaande] huurovereenkomst.

LEYWEG 1486

VERKLARING

Hierbij verklaren de heren 5.1.2.e , geboren op 5.1.2.e te 5.1.2.e en 5.1.2.e geboren op 5.1.2.e te 5.1.2.e 5.1.2.e als directeur van 5.1.2.e Beheer B.V. en 5.1.2.e Beheer B.V., directrices van Exploitatiemaatschappij Houtrustbrug Den Haag B.V. de bestaande huurovereenkomst tussen de gemeente Den Haag en Delek Nederland B.V. j 5.1.2.e te de huur van grond voor de exploitatie van een benzinestation aan de Leyweg 1486 te De aag (de bijgaande huurovereenkomst 4283 van 5.1.2.f onder de voorwaarden zoa noemd in de akte van contractsoverneming over te nemen. Het huurbedrag voor 5.1.2.f eft na indexering € 5.1.2.b

5.1.2.e

Namens ~~Ver~~huurder

5.1.2.e

vee

Namens Huurder

5.1.2.e

Den Haag

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

000

Retouradres Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
EG Retail (Netherlands) B.V.
T.a.v. 5.1.2.e
Princenhagelaan 9
4813 DA Breda

Ons kenmerk
CVO/5.1.2.f.63
Contactpersoon
5.1.2.e
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Registratie en Contractbeheer
Doorkiesnummer
(5.1.2.e
E-mailadres
5.1.2.e@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
Huurovereenkomst grond Machiel Vrijenhoeklaan 100 (V01144) te Den Haag

Geachte 5.1.2.e

Onlangs ontving ik in tweevoud de door u namens EG Retail (Netherlands) B.V. geparafeerde en ondertekende huurovereenkomst voor de grond gelegen aan de Machiel Vrijenhoeklaan 100 te Den Haag.

Bijgaand zend ik u één exemplaar van de huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Met vriendelijke groet,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,
5.1.2.e
5.1.2.e

Afdruk aan:
- Contractbeheer
- CVIS (V04157)
- 5.1.2.e
- FIN
- 5.1.2.e en 5.1.2.e (5.1.2.e @5.1.2.e .nl)
  (Kopie HOVK digitaal)

EG Retail (Netherlands) BV
Postbus 9531
4801 LM Breda
T. : 5.1.2.e
F. : 5.1.2.e

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Afdeling FRC
Postbus 16460
2500 BL den Haag

Breda, 5.1.2.f

Betreft: Grondhuurovereenkomst Machiel Vrijenhoeklaan 100

Geachte,

Hierbij doen wij u ter ondertekening de grondhuurovereenkomst in tweevoud toekomen betreffende bovengenoemde locatie. De overeenkomsten werden reeds door EG ondertekend.

Gelieve de overeenkomsten tegen te tekenen en ons nadien 1 volledig exemplaar terug te sturen.

In afwachting van de getekende overeenkomst verblijven wij,

Met vriendelijke groeten,
EG Retail (Netherlands) BV

5.1.2.e

5.1.2.e
Real Estate 5.1.2.e

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Registratie /Ontvangen
5.1.2.f
CVO/ 5.1.2.f 63

Statutaire zetel te Breda, Kamer van Koophandel 24031986. Onze Algemene Voorwaarden zijn op aanvraag beschikbaar.

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND (V01144)

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

van toepassing zijnde op de tankstation locatie Machiel Vrijenhoeklaan 100 te Den Haag

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5.1.2.f 5.1.2.f kenmerk BSD/2017.783, hierna te noemen: 'Gemeente' of 'verhuurder';

EN

2. EG Retail (Netherlands) B.V., statutair gevestigd te Breda en kantoorhoudende aan de Princenhagelaan 9 te (4813 DA) Breda, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 24031986, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de 5.1.2.e hierna te noemen 'huurder',

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca.1.300 m² gelegen aan de Machiel Vrijenhoeklaan 100 te Den Haag, kadastraal bekend als Loosduinen sectie H nummer 7998 (gedeeltelijk), hierna te noemen het 'Gehuurde';
- dat een grondhuurovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan voor het perceel grond gelegen aan de Machiel Vrijenhoeklaan 100 met ingangsdatum 5.1.2.f en lopende tot en met 5.1.2.f en de onderliggende grondhuurovereenkomst per 5.1.2.f de huurovereenkomst uit 5.1.2.f vervangt;
- dat de gehuurde locatie bestemd is voor verkoop voor motorbrandstoffen en er dienovereenkomstig een tankstation aanwezig moet zijn, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- dat de gemeente Den Haag de ambitie heeft de stad Den Haag te verduurzamen en dientengevolge aan de exploitant gevraagd wordt hieraan een bijdrage te leveren;
- dat het stichten en onderhouden van de opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- dat de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat voor de in eigendom van huurder zijnde opstallen een van deze huurovereenkomst afhankelijk recht van opstal voor rekening van huurder zal worden gevestigd;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen in deze huurovereenkomst, hierna aan te duiden als 'de overeenkomst' of de 'huurovereenkomst'.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan de Machiel Vrijenhoeklaan 100 te den Haag, gedeeltelijk deel uitmakend van het kadastrale perceel, kadastraal bekend Loosduinen sectie H nummer 7998 (gedeeltelijk), welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet tot het Gehuurde en behoren dus uitdrukkelijk niet toe aan verhuurder. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.

1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het Gehuurde of het Tankstation tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst opnieuw geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te geven. Deze toestemming zal door verhuurder slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van de exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze huurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de 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. Verhuurder zal te allen tijde meewerken bij onderverhuur door huurder aan een derde(n) die luchtkwaliteitverbeterende motorbrandstoffen (zoals bijv. CNG-aardgas, electrische oplaadpunten) verstrekt via het Gehuurde.
1.6 Indien de exploitatie wordt overgedragen/overgenomen aan/door een andere partij, zal huurder verhuurder schriftelijk informeren over de partij die het Tankstation zal exploiteren, onder opgave van naam, adres, woonplaats en telefoonnummers. Indien de exploitatie wordt overgenomen door een andere partij zal huurder verhuurder daarover binnen 10 werkdagen informeren.
1.7 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 geheel of een gedeelte van) het Tankstation zoals bedoeld in artikel 1.5. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden.
1.8 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit, anders dan als bedoeld in artikel 1.5, aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd of vertraagd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.
1.9 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND' in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230A BW', 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.
1.10 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.9 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.

Duur, verlenging en opzegging
2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f
2.2 Na het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f, derhalve tot en met 5.1.2.f Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f
2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.1.2.f of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.
2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, huurprijsaanpassing
3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.
3.2 Huurcomponent A voor de locatie Machiel Vrijenhoeklaan 100 is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze huurcomponent wordt iedere 5.1.2.f 5.1.2.f voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.1.2.b van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld doormiddel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), danwel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente

Den Haag zal worden gehanteerd.
3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.
3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de in het voorgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt niet geheven over de eventueel omgezette hoeveelheid CNG-aardgas (bio-gas) en/of het product van electrische laadpunten.
3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).
3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.
3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10a, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.
3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari, voor het eerst per 5.1.2.f van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. 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.
3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule en vice versa, vindt met ingang van de datum van openstelling van het (on)bemande tankstation na ombouw een herberekening van de huurprijs plaats.

Betaling, (omzet)belasting e.d.
4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.
4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.
4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
~~De huurder is naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing~~.
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs 5.1.2.f
- de huurprijs / huurcomponent A € 5.1.2.b zegge: 5.1.2.b
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b Dit bedrag is zonder omzetbelasting.

4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen m.b.t. huurcomponent A als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's. Verhuurder zal de huurder tijdig een factuur zenden terzake huurcomponent A.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10a Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

Het Tankstation
5.1 De 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, producten en/of concepten die in de bedrijfsvoering van het Tankstation feitelijk worden gebruikt, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke 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.
5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de reclameverlichting alsmede de verlichting van de prijzen- en identificatiepaal ('totempaal') te zijn uitgeschakeld. Voor het overige mag buiten de openingstijden verlichting slechts zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken.
5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de eventueel daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.
5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een bemande naar een onbemande formule en vice versa. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 werkweken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule mag het tot het tankstation behorende shopgebouw blijven staan, tenzij verhuurder hiertegen bezwaren heeft die zwaarder wegen dan de belangen van huurder.
5.6 Huurder zal, gelet op de in de considerans opgenomen ambitie met betrekking tot duurzaamheid, bij aanpassingen aan het gebouw, de terreininrichting of de installaties ernaar streven zo veel mogelijk circulaire materialen toe te passen, zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen toe te passen en de wijzigingen zodanig uit te voeren dat deze passen in de groene omgeving van het landgoed Meer en Bos. Deze wijzigingen zijn uitdrukkelijk toegestaan binnen de rode contour op bijgevoegde kaart. Buiten de rode contour worden geen wijzigingen toegestaan.

Leveringen
6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
- NVT

Milieuhygiënische staat
7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van de oorspronkelijke overeenkomst uit 1982 bevond.
7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is geen onderzoek uitgevoerd.

7.3 Huurder stelt uiterlijk zes maanden voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage ('eindsituatie rapport'), gebaseerd op een onafhankelijk onderzoek, in opdracht van huurder uitgevoerd door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau , betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond.
7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de bodem verontreinigd blijkt als gevolg van de exploitatie door huurder van het Tankstation, de grond behorende tot het Gehuurde voor het eindigen van de huurovereenkomst laten saneren conform de alsdan vigerende wet- en regelgeving.
7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken aan het Gehuurde, van welke aard of omvang dan ook.
7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 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 voor rekening van huurder.
8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden, mits verhuurder de betreffende aanslag of factuur tijdig aan huurder ter hand heeft gelegd.

Gebruiksbepalingen
9.1 Verhuurder heeft in ieder geval ten behoeve van de uitvoering van haar gemeentelijke taken het recht na overleg met de huurder, aan, in of op de grond palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen aan te brengen indien zij dit nodig acht. Verhuurder zal daarbij haar belang of van derden afwegen tegen de belangen van de huurder ten aanzien van zijn bedrijfsvoering.
9.2 Huurder dient daartoe te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten. Een en ander dient plaats te vinden op de voor huurder minst bezwarende wijze en voorts met inachtneming van redelijkheid en billijkheid.
9.3 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op het Gehuurde bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op het Gehuurde bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

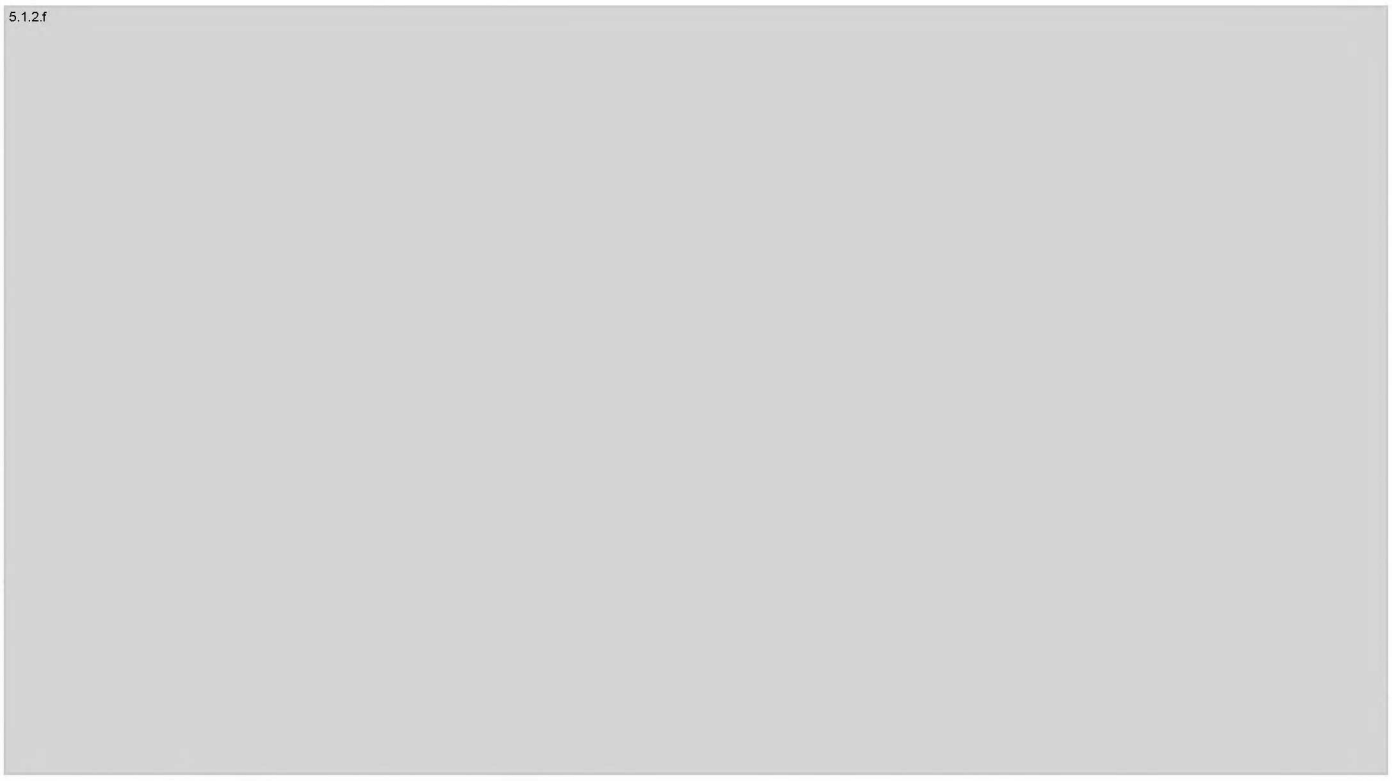
Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan met inachtneming van redelijkheid en billijkheid, noodzakelijke aanwijzingen geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Oplevering bij beëindiging

5.1.2.f

5.1.2.f



Aansprakelijkheid

13.1 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) 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 (grond en/of grondwater).

13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van 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 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren voor zover deze schade veroorzaakt is gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.

13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.

13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

Huurafhankelijk recht van opstal

14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.

14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot

de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.

14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.

14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.

14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.

14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of surséance van betaling aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.

14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.

14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.

14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt. Tenzij het recht van opstal wordt verlengd of anderszins anders wordt overeengekomen, heeft huurder bij einde van het recht van opstal jegens de gemeente de verplichting de opstallen inclusief fundering met alle toebehoren weg te nemen en de ondergrond in geëgaliseerde staat op te leveren.

14.10 Bij het eindigen van het recht van opstal is ieder recht op vergoeding van de waarde van de opstallen aan huurder door de verhuurder uitgesloten, uitgezonderd de opstallen die op schriftelijk verzoek van verhuurder zijn achtergelaten.

14.11 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstalrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een luchtverbeterend product aanbiedt in de vorm van bijvoorbeeld CNG-aardgas of electrische laadpunten. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

Ontbinding en tussentijdse beëindiging

5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.2.f



Overige bepalingen

16.1 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 voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.
16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid op het Gehuurde bevordert.
16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.
16.5 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 ongeclausuleerd 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 zijn exploitant zal worden nagekomen.
16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld 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. Artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve van 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. Huurder is niet aansprakelijk voor (motor)voertuigen die derden (waarover Huurder geen zeggenschap heeft) op het Gehuurde parkeren / stallen.

Bijzondere bepalingen ten aanzien van de algemene bepalingen

17.1 Artikel 10.3 van de algemene bepalingen zal als volgt luiden: Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek, tenzij verhuurder in gebreke is gesteld en de verhuurder een redelijke termijn (van minimaal 21 dagen) is gegund om het gebrek te herstellen. Slechts indien verhuurder na deze redelijke termijn (van minimaal 21 dagen) het gebrek niet heeft verholpen, kan huurder aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, onverminderd de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

17.2 Ten aanzien van artikel 26.2 van de algemene bepalingen geldt dat huurder niet enkel door verloop van een bepaalde termijn in verzuim is, maar dat verhuurder de huurder eerst formeel in gebreke dient te stellen en daarbij (conform artikel 6:82 BW) een redelijke termijn dient te stellen (het voorgaande geldt niet voor betalingsverplichtingen).

17.3 De volgende artikelen van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing:

- 7.2 sub a.

Geschillen en domiciliekeuze
18.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
18.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan EG Retail (Netherlands) B.V., kantoorhoudend Princenhagelaan 9, 4813DA Breda, dan wel het adres zoals opgenomen in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
18.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst worden gericht aan de Centrale Vastgoedorganisatie gemeente Den Haag, postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud te Den H 5.1.2.f

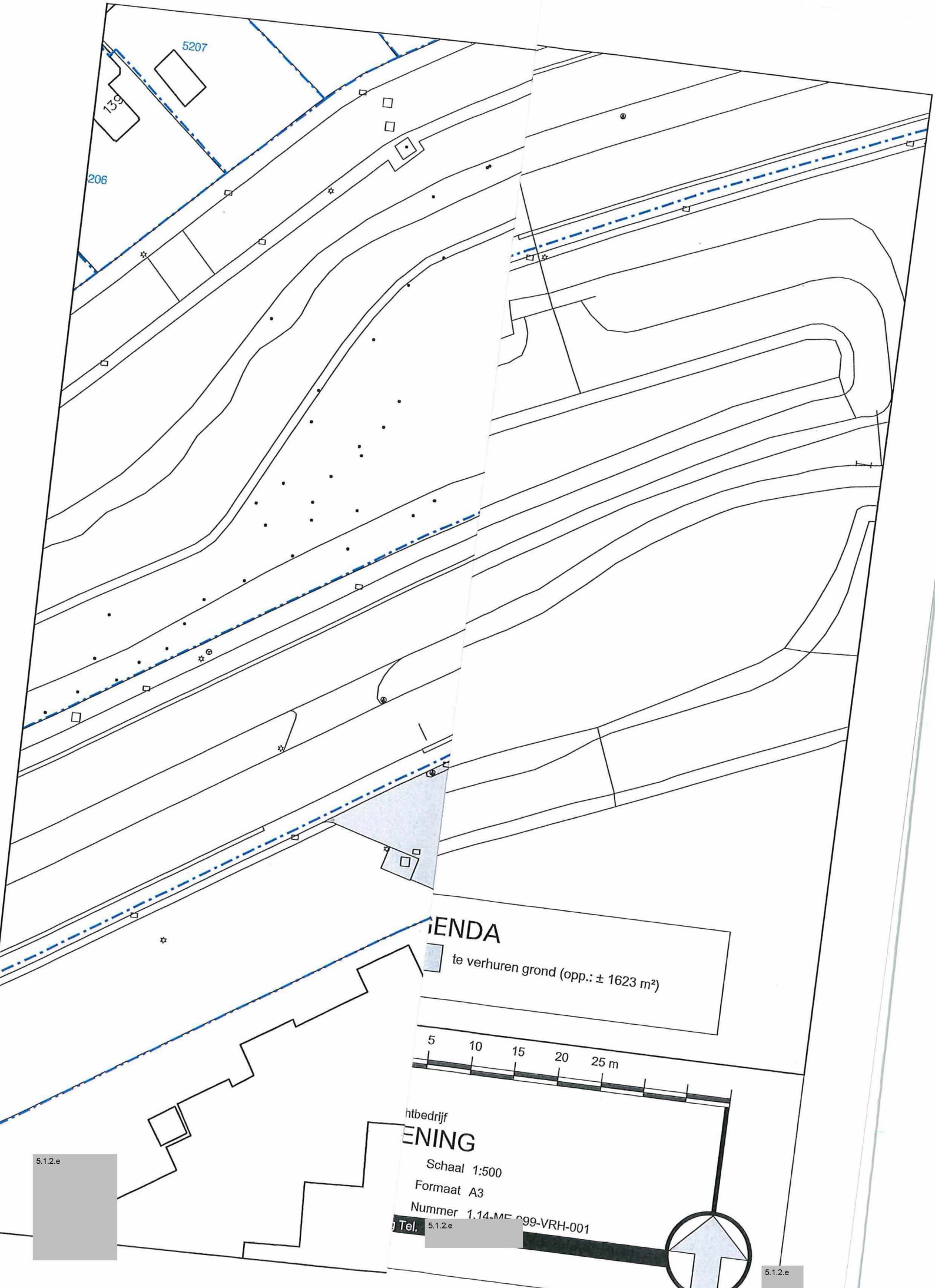
5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen

paraaf huurde 5.1.2.e

paraaf verhuurder: 5.1.2.e


5207
139
206
ENDA
te verhuren grond (opp.: ± 1623 m²)
5
10
15
20
25 m
htbedrijf
ENING
Schaal 1:500
Formaat A3
Nummer 1.14-ME 099-VRH-001
Tel.
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND
in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

Omvang gehuurde
1 Onder het gehuurde wordt uitsluitend verstaan de onbebouwde grond, zonder eventuele bebouwing of anderszins in of op de grond geplaatste voorzieningen.

Geschiktheid van het gehuurde
2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.
2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.
2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst
3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
3.2 De algemene staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurd bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1. van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.
4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds- en herstelverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.
4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer(Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.
4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde en nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat op of in het gehuurde aanwezig is) in acht nemen.

5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid en parkeergedrag.

5.3 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

5.4 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

6.3 Het is huurder toegestaan onder te verhuren in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu

7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

7.2 Het is Huurder niet toegestaan:

a. op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;

b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem-of andere milieuverontreiniging optreedt.

7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde.

8.2 Het is huurder niet toegestaan wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de

5.1.2.e

voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

Schade

9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij een - gelet op de aard van het gebrek - redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde. Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid

10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, terzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing;
-ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van Verhuurder;
-indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
-indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1. van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
-indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
-indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud en herstel, inspecties en keuringen

11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud en herstel worden als volgt gedefinieerd:
-onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
-herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de overeenkomst;
11.2 De kosten voor onderhoud en herstel zijn voor rekening van Huurder.
11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
11.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet alsmede het verhelpen/opvullen van verzakkingen;
b. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder bestrating;
c. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde.
11.5 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.

5.1.2.e

11.6 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren- dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd- is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds- of herstelwerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten.
Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
11.7 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds- of herstelwerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
11.8 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud en herstel in, op of aan het gehuurde als genoemd in artikelen 11.2, 11.4 en 11.5 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder
12.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.
12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in/op het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, mits deze veranderingen en toevoegingen tegen geringe kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.
12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.
12.4 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.
12.5 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder voor zover die in opdracht van of voor rekening van huurder zijn gemaakt.
12.6 De door huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.
12.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
12.8 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
12.9 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.
12.10 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder komen.
12.11 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.
12.12 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud door Verhuurder
13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud en herstel. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
13.2 Het gestelde in artikel 7:220 leden 1,2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden aan het

gehuurde gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.

Verzoeken/toestemming
14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.
14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijzigingen organisatie Huurder/Verhuurder
15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoalsn het aantekenen tegen verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde
16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.
16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

Huurprijswijziging
17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)
18.1 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico hier zorg voor.

Omzetbelasting

19.1 Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde;

b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;

c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de belastingdienst.

19.6 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies

5.1.2.e

5.1.2.e

20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redlelijke kosten vergoeden.
d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies;
-ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
-ter zake van goederen van huurder;
-die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.
20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Einde huurovereenkomst of gebruik

5.1.2.f

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.f

Betalingen

22.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.
Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijk kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is.
Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt.
22.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 5.1.2.b) per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 22.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

23.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel een waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.
23.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 23.1, 23.3 en 23.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
23.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15 % of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
23.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.
23.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 23.1 tot en met 23.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

24.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

5.1.2.e

5.1.2.e

Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.
24.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid
25.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
25.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.
25.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 25.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.
25.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van huurder.

Kosten, verzuim
26.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan (Ver)huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte- met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten- aan (Ver)Huurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend: 15% over de hoofdsom met een maximum van € 5.1.2.b per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.
Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.
26.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling
27 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 23.1 opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 5.1.2.b per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
28 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen/te verwerken.

Domicilie
29.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van Huurder zoals opgenomen in de huurovereenkomst.
29.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer op het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
29.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

5.1.2.e

5.1.2.e

Klachten

30 Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling

31 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

5.1.2.e

5.1.2.e

V01144

Gemeente Den Haag

Dienst Stadsbeheer

Retouradres: Postbus 12 651, 2500 DP Den Haag

Texaco Nederland B.V.
t.a.v. de 5.1.2.e
Postbus 735
3000 AS ROTTERDAM

Uw brief van
–

Uw kenmerk
–

Ons kenmerk
S20032708

Aantal bijlagen
0

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
huurovereenkomst benzinestation
(Machiel Vrijenhoeklaan, Den Haag)

Geachte heer 5.1.2.e

In aansluiting op mijn schrijven van 5.1.2.f inzake de verlenging van de huurovereenkomst voor het benzinestation aan de Machiel Vrijenhoeklaan, welk schrijven op 5.1.2.f door u is ondertekend, deel ik u het volgende mede.

Bij bovengenoemde brief is overeengekomen, dat naast de bestaande regeling waarbij het vaste gedeelte van de huurprijs in kwartalen wordt voldaan, tevens een variabele omzetvergoeding zal worden gehanteerd. Deze omzetvergoeding wordt separaat aan u in rekening gebracht en wel op basis van de omzetgegevens zoals deze in een (interne) accountantsverklaring door Texaco aan de gemeente worden geleverd.

Ik verzoek u om deze accountantsverklaring steeds voor 1 maart van het daaropvolgende jaar aan de gemeente toe te zenden, opdat nog in het eerste kwartaal van dat jaar de rekening ter zake van het voorafgaande jaar kan worden toegezonden en voldaan.

Zonder tegenbericht neem ik aan, dat u zich met deze afspraak kunt verenigen.

Hoogachtend,

5.1.2.e

Inlichtingen bij
5.1.2.e

Afdeling
Vergunningen/GOR

Bezoekadres
5.1.2.e

Doorkiesnummer
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Fax
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

EUROPEAN SUSTAINABLE CITY AWARD 1996

Gemeente Den Haag

Dienst Stadsbeheer

Retouradres: Postbus 12 651, 2500 DP Den Haag

5.1.2.e

Texaco Nederland B.V.
t.a.v. 5.1.2.e
Postbus 735,
3000 AS ROTTERDAM

Uw brief van
-

Uw kenmerk

Ons kenmerk
S200032703

Aantal bijlagen
2

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
Verlenging huurovereenkomst benzineverkooppunt Machiel Vrijenhoeklaan, Den Haag

Geachte 5.1.2.e

Hierbij leg ik de tussen de gemeente Den Haag en Texaco Nederland B.V. gemaakte afspraken vast ter zake van de huur van de grond voor een benzinelaadstation aan de Machiel Vrijenhoeklaan.

De gemeente heeft op 5.1.2.f (brief, kenmerk VOM 659881 II) ingestemd met de overname door Texaco Olie Maatschappij B.V. van de huurovereenkomst die voor dit benzinestation reeds in 5.1.2.f tussen de gemeente en Auto West B.V. was aangegaan. Bij uw brief van 5.1.2.f 5.1.2.f heeft u aangegeven dat Texaco hiermee akkoord gaat. Niettemin doe ik u de bedoelde overeenkomst tussen de gemeente Den Haag en Auto West B.V. van 5.1.2.f , kenmerk 14240, als bijlage toekomen met het verzoek deze geparafeerd retour te zenden.

De huurovereenkomst wordt voortgezet met inachtneming van de volgende afspraken:

- de looptijd van de huurovereenkomst wordt met 5.1.2.f jaar verlengd; de verlenging is ingegaan op 5.1.2.f en eindigt op 5.1.2.f 5.1.2.f

- de nieuwe huurprijs bestaat uit een vaste vergoeding van fl. 5.1.2.b -- (zegge: 5.1.2.b) per jaar met een variabele omzetvergoeding van fl. 5.1.2.b per liter (zegge: 5.1.2.b 5.1.2.b) , alles prijspeil 5.1.2.f de prijs (vaste prijs en opslag) wordt geïndexeerd met de CPI-index;

- op de bijgevoegde tekening is de locatie van de nieuwe opstal vastgelegd (de in verhuur gegeven grond is ongewijzigd) ;

- de huurovereenkomst blijft voor het overige ongewijzigd in stand.

5.1.2.e

5.1.2.e

Afdeling
Vergunningen/GOR

Bezoekadres
5.1.2.e

Algemeen
Telefoon 5.1.2.e
Fax 5.1.2.e

EUROPEAN SUSTAINABLE CITY AWARD 5.1.2.f

Verder deel ik u mede, dat er over de periode voorafgaande aan de nieuwe huurberekening (dus de periode voor 5.1.2.f) nog een bedrag van fl. 5.1.2.b openstaat en dat de huursom over het jaar 5.1.2.f in totaal fl. 5.1.2.b bedraagt (een vaste vergoeding van fl. 5.1.2.b -- en een opslag gebaseerd op uw opgave van geleverde motorbrandstoffen d.d. 5.1.2.f). De factuur ter zake wordt u op korte termijn separaat toegezonden.

Deze brief is in tweevoud opgesteld. Ik verzoek u om een exemplaar daarvan binnen twee weken na heden getekend retour te zenden alsmede de hier als bijlage toegevoegde tekeningen van het vernieuwde benzinestation en de bovengenoemde huurovereenkomst van 5.1.2.f geparafeerd retour te zenden aan de opsteller van deze brief, 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e postbus 12 651, 2500 DP Den Haag. Daarna ontvangt u zo spoedig mogelijk het door de gemeente voor akkoord getekende exemplaar van deze brief.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

5.1.2.e

Voor akkoord 5.1.2.e

5.1.2.e

Voor akkoord
De gemeente Den Haag,
Stadsbeheer,

5.1.2.e

5.1.2.e

bijlagen: * 3 tekeningen: 170168-E1, 170168-E2, 170168-W1
* huurovereenkomst d.d. 5.1.2.f

5.1.2.e

AFSCHRIFT
TER KENNISNEMING

5.1.2.f

14240

5.1.2.f

k i beëindigd

De gemeente 's-Gravenhage, te dezen vertegenwoordigd door de wethouder van Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer, aan wie de burgemeester deze vertegenwoordiging krachtens artikel 78 der Gemeentewet heeft opgedragen, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 5.1.2.f nr. 517576, afd. OVV, genomen ingevolge besluit van de gemeenteraad van 5.1.2.f (rv. 361), verhuurt aan Auto West BV, gevestigd te 's-Gravenhage, te dezen vertegenwoordigd door haar directeur de heer 5.1.2.b, wonende alhier, welke besloten vennootschap van de gemeente 's-Gravenhage huurt de op de bij deze akte behorende, door partijen gewaarmerkte situatietekening met een zwarte kleur aangegeven oppervlakte gemeentegrond, gelegen aan de Machiel Vrijenhoeklaan, voor het tijdvak van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f tegen een basishuurprijs van ƒ 5.1.2.b per jaar te voldoen ten kantore van de Gemeenteontvanger, Laan van Meerdervoort 108, alhier, (postrekening nr. 5.1.2.e) en wel in driemaandelijkse termijnen, telkens bij vooruitbetaling op de eerste betaaldag van de maanden januari, april, juli en oktober, met dien verstande, dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschenen termijnen moeten zijn of worden betaald, en voorts op de volgende voorwaarden:

1. de grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het aldaar hebben en exploiteren van een benzinelaadstation; van dit benzinelaadstation mogen uitsluitend de mede op de situatietekening aangegeven voorwerpen deel uitmaken;

2. de pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, welke in de daarop betrekking hebbende Hinderwetvergunning zijn gesteld;

3. het benzinelaadstation c.a. en de daarbij behorende bestrating moeten vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de directie van de Dienst der Gemeentewerken worden onderhouden;

4. zonder toestemming van burgemeester en wethouders mogen aan het benzinelaadstation c.a. en de daarbij behorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd, noch voorwerpen worden bijgeplaatst;

5. het bezinelaadstation moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijking toestaan;

6. het benzinelaadstation c.a mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij burgemeester en wethouders hiervoor vergunning hebben verleend;

7. bij het vullen van de tanks en het afleveren van motorbrandstof, moeten de tankwagens, c.q. de motorvoertuigen, zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren;
de eventueel door de politie in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd;

8. schade, welke ten gevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het benzinelaadstation c.a. aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden;

5.1.2.f

9. voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid;

10. grond- en andere lasten, welke wegens bebouwing van de grond mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden;

11. indien burgemeester en wethouders, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het benzinelaadstation, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken;
alle daaruit voortvloeiende kosten, ook die van het van gemeentewege opbreken en herstellen van de bestrating, komen voor rekening van de huurster;
indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd een en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren;

12. de basis-huurprijs zal telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar, aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

$$\frac{a}{b} \times \text{basis-huurprijs}$$, waarin:

a. = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;
b. = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, voorafgaande aan de datum van huuringang;

tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat;

5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.2.f

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te 's-Gravenhage op

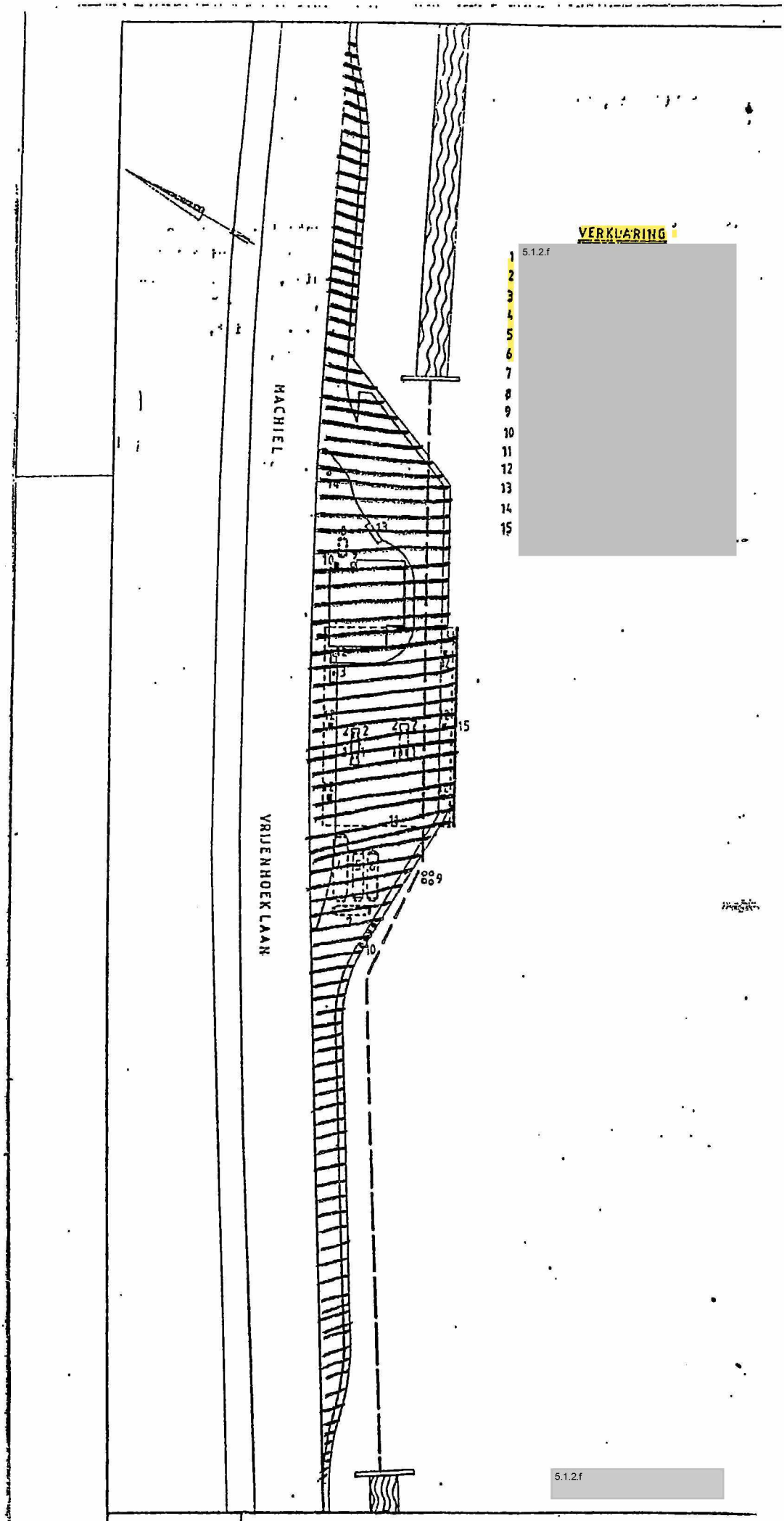
Auto West BV,
directeur

De gemeente 's-Gravenhage,
wethouder van Ruimtelijke Ordening,
Verkeer en Vervoer,

5.1.2.e

voor deze

5.1.2.e



bestek

dienst

get. 5.1.2.f

MACHIEL VRIJENHOEKLAAN

tek.nr. 82-70

VERHUURDE GROND

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

Delek Nederland B.V.
t.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e
Postbus 9531
4801 LM BREDA

Uw brief van
5.1.2.f

Uw kenmerk

Ons kenmerk
CVO/5.1.2.f.98

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mailadres
5.1.2.e@denhaag.nl

Aantal bijlagen
1

Datum
5.1.2.f

Onderwerp
huurovereenkomst benzinestation
Middachtenweg 287A (V01146) te Den Haag

Geachte 5.1.2.e

Met bovenvermelde brief ontving ik in tweevoud de door u namens Delek Nederland B.V. geparafeerde en ondertekende huurovereenkomst met bijbehorende algemene bepalingen voor het perceel onbebouwde grond Middachtenweg 287A te Den Haag.

Hierbij zend ik u een exemplaar van de bovenvermelde huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour. Ik vestig uw aandacht erop, dat u dit exemplaar abusievelijk niet hebt ondertekend op pagina 9, maar wel hebt geparafeerd. Ik adviseer u om - ten behoeve van uw administratie - dit exemplaar van de overeenkomst alsnog te ondertekenen. Het tweede, bij de gemeente achterblijvende, exemplaar van de overeenkomst is wel correct ondertekend.

Conform artikel 14.1 en 14.2 van de huurovereenkomst dient u binnen twee maanden na ondertekening van voornoemde huurovereenkomst een huurafhankelijk recht van opstal te doen vestigen ten behoeve waarvan u een notaris dient te selecteren. Ik verzoek u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na datum van deze brief, 5.1.2.e (telefoon: 5.1.2.e) van de Centrale Vastgoedorganisatie te laten weten welke notaris u hebt geselecteerd en u om ruim binnen voornoemde termijn van twee maanden een concept van de vestigingsakte ter goedkeuring aan 5.1.2.e te zenden.

Hoogachtend,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,
5.1.2.e

Afdruk aan:
5.1.2.e
- 3x CVDH/RC: contractbeheer, C-VIS (V01132) en 5.1.2.e;
- 1x CVDH/FIN: 5.1.2.e;
- 2x CVDH/VPM: 5.1.2.e en 5.1.2.e

Inlichtingen bij
5.1.2.e
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e 5.1.2.e@denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank : 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e / 5.1.2.e

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

VAN TOEPASSING ZIJNDE OP DE TANKSTATIONLOCATIE MIDDACHTENWEG 287A - VO1146

ONDERGETEKENDEN

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 19 maart 5.1.2.f kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: **"Gemeente"** of **"verhuurder"**;

EN

2. Delek Nederland B.V., statutair gevestigd te Breda en kantoorhoudend aan de Princenhagelaan 9, 4813 DA, ingeschreven in het KVK handelsregister onder nummer 24031986, vertegenwoordigd door de Vice President Operations 5.1.2.e hierna te noemen **'huurder'**,

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een aan haar in eigendom toebehorend stuk grond ter grootte van ca. 794 m² gelegen aan de Middachtenweg 287A en betreft een gedeelte van het kadastrale perceel bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AI nr. 6752 te Den Haag, zoals aangegeven op de tekening van het Gehuurde opgenomen in de bijlagen;
- dat een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met ingangsdatum 5.1.2.f van toepassing is op de Middachtenweg 287A locatie, en de onderliggende huurovereenkomst per 5.1.2.f de huurovereenkomst uit 5.1.2.f vervangt;
- dat verhuurder de uitrol van CNG-vulpunten (en mogelijk andere luchtkwaliteit verbeterende brandstoffen) in de regio Haaglanden stimuleert, en daardoor huurder juridisch in staat stelt om een CNG-vulpunt of ander luchtkwaliteit verbeterend product toe te voegen aan de locatie;
- dat de Gehuurde locatie, hierna aan te duiden als 'het Gehuurde', bestemd is als verkoop voor motorbrandstoffen en dienovereenkomstig een tankstation aanwezig moet zijn, hierna aan te duiden met 'het Tankstation';
- dat het stichten en onderhouden van eventuele opstallen op het stuk grond altijd door en voor rekening van huurder geschiedt;
- dat de gemeente geen eigenaar is en ook niet door natrekking zal worden van de door huurder geplaatste en/of te plaatsen opstal(len);
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond, hierna 'het Gehuurde' genoemd, gelegen aan de Middachtenweg 287A, deel uitmakend van een kadastraal perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nr. 6752 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus uitdrukkelijk niet tot het Gehuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractsovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale onbebouwde grond.

1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het (be)houden en exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt c.a., bestemd voor de verkoop van motorbrandstoffen alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikelen 5.3, 5.4 en 5.5, van andere producten en/of diensten die door huurder, al dan niet in samenwerking met derden, in de handel worden gebracht of zullen worden gebracht.

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 Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het Gehuurde of het Tankstation tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst opnieuw geheel of gedeeltelijk aan een derde in exploitatie te

geven. Deze toestemming zal door verhuurder slechts worden verleend indien naar het exclusieve oordeel van verhuurder, de exploitatie van tankstations tot de kernactiviteiten van de betrokken partij behoort en de duur van deze exploitatie- respectievelijk onderhuurovereenkomst niet langer is dan de duur van deze huurovereenkomst en ontruiming per de beëindigingsdatum voldoende is gegarandeerd. Aan de toestemming kunnen door de 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 is gerechtigd om luchtkwaliteit verbeterende motorbrandstoffen te gaan verkopen.

1.6 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. Aan de toestemming als bedoeld in dit artikellid kunnen door verhuurder (financiële) voorwaarden worden verbonden. Verhuurder zal te allen tijde meewerken bij onderverhuur door huurder aan een derde(n) die luchtkwaliteit verbeterende motorbrandstoffen (zoals bijv. CNG-aardgas, electrische oplaadpunten) verstrekt via het Gehuurde.

1.7 Huurder is niet bevoegd deze huurovereenkomst of de rechten daaruit, anders dan als bedoeld in artikel 1.5, aan derden af te staan of over te dragen, te belasten of te bezwaren. Huurder is evenwel, na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om een ander in haar plaats als huurder aan te stellen. Een verzoek tot indeplaatsstelling zal door verhuurder niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Verhuurder is gerechtigd deze toestemming ondermeer te onthouden indien blijkt dat tegen deze derde financiële of integriteitsbezwaren bestaan. Kosten verbonden aan de indeplaatstelling, waaronder de kosten voor de overdracht van het huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 14, zijn voor rekening van huurder.

1.8 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.

1.9 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 1.8 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.

Duur, verlenging en opzegging

2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f, ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f

2.2 Na het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f derhalve tot en met 5.1.2.f Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f **jaar.**

2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.1.2.f of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.

2.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, huurprijsaanpassing

3.1 De door huurder aan verhuurder per kalenderjaar verschuldigde huurprijs bestaat uit de som van een vaste component (huurcomponent A) en een aan de volumeomzet van het Tankstation gerelateerde component (huurcomponent B). De hoogte van huurcomponent A en huurcomponent B wordt bepaald conform het gestelde in de artikelen 3.2 tot en met 3.7.

3.2 Huurcomponent A is een vaste component en bedraagt € 5.1.2.b per jaar exclusief omzetbelasting. Deze huurcomponent wordt iedere 5.1.2.f (vijf) jaar, voor het eerst op 5.1.2.f herberekend op basis van 5.1.2.b% van de objectieve locatiewaarde zoals deze ten behoeve van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) is vastgesteld door middel van de REN-methodiek (als bijlage toegevoegd), danwel de daarvoor eventueel in de plaats komende berekeningsmethodiek zoals die door de Belastingdienst van de gemeente Den Haag zal worden gehanteerd.

3.3 Indien als gevolg van de ingangsdatum sprake is van een gebroken kalenderjaar, zal huurcomponent A over dat gebroken kalenderjaar worden berekend pro rata het aantal kalendermaanden dat de huurovereenkomst in dat betreffende kalenderjaar van kracht is.

3.4 Huurcomponent B is afhankelijk van de in het voorgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen. Huurcomponent B bedraagt € 5.1.2.b per liter exclusief omzetbelasting. Huurcomponent B wordt niet geheven over de eventueel omgezette hoeveelheid CNG-aardgas (bio-gas) en/of electrische laadpunten.

3.5 Huurder doet aan verhuurder uiterlijk binnen 2 maanden na afloop van ieder kalenderjaar, derhalve voor 28 februari van ieder kalenderjaar, schriftelijke opgave van de hoeveelheid in het voorafgaande kalenderjaar op het Tankstation omgezette hoeveelheid motorbrandstoffen, zulks gespecificeerd naar soort motorbrandstof (Benzine, Diesel en LPG). Op verzoek van verhuurder zal deze opgave door huurder worden voorzien van een accountantsverklaring van een registeraccountant (RA).

3.6 Ter verificatie van de door huurder verstrekte gegevens als vermeld in artikel 3.5, is verhuurder of een door

verhuurder aangewezen derde, gerechtigd tot het uitvoeren van een controle van de administratie van het Tankstation. Huurder verbindt zich om daartoe alle noodzakelijke medewerking te verlenen en inlichtingen te verschaffen.
3.7 Ingeval van niet tijdige, onvolledige of onjuiste opgave van de gegevens als vermeld in artikel 3.5 is verhuurder, na een schriftelijke ingebrekestelling en een daarin opgenomen hersteltermijn van ten minste 10 werkdagen en onverminderd het bepaalde in artikel 4.10a, gerechtigd om naar vrije keuze als huurcomponent B te vorderen: een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent B zoals deze was vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is, dan wel een bedrag gelijk aan tweemaal huurcomponent A zoals dat geldt over het kalenderjaar waarover huurder in gebreke is.
3.8 Huurcomponent A wordt ieder jaar met ingang van 1 januari, voor het eerst 5.1.2.f, van het betreffende kalenderjaar op de gebruikelijke wijze aangepast aan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Prijsindexcijfer volgens de reeks "CPI Alle huishoudens, (2006=100), met dien verstande dat het nieuwe huurcomponentbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk gehanteerde huurcomponentbedrag. Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld zal de berekening worden uitgevoerd op basis van de nieuwe reeks indexcijfers, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Deze koppeling geschiedt op de wijze zoals door het CBS geadviseerd. 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.
3.9 In het geval, gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, het Tankstation, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5, wordt omgebouwd van een bemande naar een onbemande formule en vice versa, vindt met ingang van de datum van openstelling van het bemande tankstation na ombouw een herberekening van de huurprijs plaats.

Betaling, (omzet)belasting e.d.
4.1 Betaling van de verschuldigde huurpenningen geschiedt voor huurcomponent A per kwartaal vooruit en huurcomponent B jaarlijks achteraf.
4.2 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen voor huurcomponent A als weergegeven in artikel 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden aan huurder per kwartaal gefactureerd.
4.3 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
De huurder is naast de huurprijs geen afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs huurcomponent A en B;

4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt de huurprijs per 5.1.2.f

- de huurprijs / huurcomponent A	€ 5.1.2.b
- de huurprijs / huurcomponent B facturering per jaar achteraf (zie artikel 3.4 t/m 3.7)	per jaar achteraf
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.3 indien geen omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen	NVT
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	NVT
totaal	€ 5.1.2.b

zegge: 5.1.2.b

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 5.1.2.f en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.b Dit bedrag is zonder omzetbelasting.
4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden aan huurder per kwartaal gefactureerd.
4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
4.10a Huurder is, vanaf het moment waarop hij ter zake zijn betalingsverplichting in verzuim is, de wettelijke rente op handelstransacties zoals bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd.

Het Tankstation
5.1 De 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, zoals winkel- of carwashformules. Deze reclame-uitingen dienen te zijn beperkt tot de gebruikelijke algemeen gangbare vormen en formaten. Andere reclame is toegestaan mits het voldoet aan het gemeentelijke reclamebeleid en de ReclameCode. De bestaande situatie wordt door Verhuurder geaccepteerd en is als bijlage 4 aan deze overeenkomst toegevoegd.
5.2 Buiten de openingstijden van het Tankstation dient de verlichting slechts te zijn ingeschakeld voor zover noodzakelijk in het kader van inbraakpreventie en/of de dienstverlening aan klanten die van een eventuele onbemande 24-uurs voorzieningen gebruik willen maken. De lichten van de in de identificatiepaal ('totem') en de redline mogen 24/7 aan blijven.
5.3 Detailhandelsactiviteiten bestaande uit de verkoop of levering van andere zaken dan motorbrandstoffen en niet zijnde artikelen die naar haar aard, omvang of verpakking naar algemeen geldend gebruik kunnen worden gerekend tot het op het wegverkeer georiënteerde assortiment zijn, met in achtneming van de daartoe geldende wettelijke voorschriften, toegestaan voor zover deze activiteiten gemeten naar fysieke omvang en presentatie niet overheersend zijn ten opzichte van de overige commerciële activiteiten op het Tankstation en deze activiteiten niet structuurverstorend werken ten opzichte van de omliggende buurt- en wijkwinkelstructuur. De bij tankstations algemeen gangbare voorverpakte of ter plekke bereide food- en snackwaren worden geacht te vallen onder het op het wegverkeer georiënteerde assortiment, voorzover de verkoop daarvan naar aard en omvang niet het karakter van horeca-activiteiten heeft.
5.4 Het verkopen of uitstallen van andere zaken dan motorbrandstoffen buiten de eventueel daartoe ingerichte winkelruimte van het Tankstation en een strook van 1 meter gemeten vanuit de voorgevel van het winkelgebouw, alsmede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het uitvoeren van reparatie aan (motor)voertuigen, anders dan kleine herstellingen op incidentele basis in aanwezigheid van de voertuigeigenaar, is niet toegestaan, behoudens indien daarvoor een publiekrechtelijke vergunning is verleend.
5.5 Huurder is slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de exploitatieformule van het Tankstation om te zetten van een onbemande naar een bemande formule en vice versa. Deze toestemming zal door verhuurder binnen 6 weken worden verleend, behoudens indien zwaarwegende belangen van maatschappelijke, verkeerstechnische of distributieplanologische aard zich tegen een dergelijke omzetting verzetten. Het besluit tot het onthouden van toestemming dient door verhuurder deugdelijk te zijn gemotiveerd. Bij een omzetting van een bemande naar een onbemande formule mag het tot het Tankstation behorende shopgebouw blijven staan, tenzij verhuurder hiertegen bezwaren heeft die zwaarder wegen dan de belangen van huurder.

Leveringen
6 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen
NVT

Milieuhygiënische staat
7.1 Het Gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich bij aanvang van het gebruik bevindt.
7.2 Voor de milieuhygiënische staat van het Gehuurde bij aanvang van deze huurovereenkomst ('nulsituatie') is geen onderzoek uitgevoerd.
7.3 Huurder stelt uiterlijk zes maanden voor beëindiging van de huurovereenkomst aan verhuurder ter beschikking een recente bodemrapportage ('eindsituatie rapport'), gebaseerd op een onafhankelijk onderzoek, in opdracht van huurder uitgevoerd door een te goeder naam en faam bekend staand onderzoeksbureau, betrekking hebbend op de gesteldheid van de grond van het Gehuurde en op aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen op/in de grond.
7.4 Huurder zal, indien de rapportage vermeld bij artikel 7.3 daar aanleiding toe geeft, en de bodem verontreinigd blijkt als gevolg van de exploitatie door huurder van het Tankstation, de grond behorende tot het Gehuurde voor het eindigen van de huurovereenkomst laten saneren conform de alsdan vigerende wet- en regelgeving. Mocht een onmiddellijke sanering niet mogelijk zijn, dan wel indien huurder aantoonbaar kan maken dat in redelijkheid niet van haar kan worden verlangd om het gehuurde op de beëindigingsdatum gesaneerd op te leveren, dan zullen partijen nadere afspraken maken over de oplevering van het gehuurde en is huurder niet in gebreke ter zake de oplevering.
7.5 Verhuurder kan op generlei wijze aansprakelijk worden gehouden voor eventuele bedrijfs-, of stagnatieschade als gevolg van onzichtbare gebreken, van welke aard of omvang dan ook.
7.6 Huurder aanvaardt het Gehuurde in de juridische staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle eventueel daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lusten en lasten.

Belastingen e.d.
8.1 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 voor rekening van huurder.
8.2 Indien en voor zover deze lasten, belastingen, heffingen of contributies aan de gemeente worden opgelegd zal huurder deze op eerste aanzeggen en onder overlegging van de betreffende aanslag of factuur namens verhuurder voldoen. Huurder vrijwaart verhuurder voor schaden, kosten en nadelen die daarmee verband kunnen houden.

Gebruiksbepalingen
9.1 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten. Een en ander dient plaats te vinden op de voor huurder minst bezwarende wijze en naar redelijkheid en billijkheid.
9.2 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt schoonhouden. Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
10 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
11 Verhuurder kan aanwijzingen, mits redelijk en noodzakelijk, geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Oplevering bij beëindiging
5.1.2.f

Aansprakelijkheid
13.1 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 (grond en/of grondwater).
13.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die in gevolge de aanwezigheid, toekomstige verbouwingen en amovering alsmede de exploitatie van het Tankstation zal ontstaan aan bestaande en/of toekomstige eigendommen of werken van verhuurder, het Gehuurde daaronder begrepen, of derden ongeacht of huurder voor het ontstaan van 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 30 werkdagen na ontvangst van de betreffende factuur. Het bepaalde in artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing in geval huurder niet tijdig of niet volledig aan deze betalingsverplichting voldoet. Huurder zal een overschrijding van deze betalingsverplichting niet kunnen rechtvaardigen met een beroep op eventuele schadeafhandelingsprocedures van zijn assuradeuren.
13.3 In geval, al dan niet om redenen van algemeen belang, door of namens verhuurder op, in, bij of onder het Gehuurde kabels, leidingen, buizen of andere infrastructurele werken of omliggende wegen moeten worden aangelegd, gewijzigd of verwijderd dient huurder daaraan zijn medewerking te verlenen. Huurder dient dit te gedogen zonder dat hij aanspraak kan maken op vergoeding van schade tenzij deze van zodanige aard is dat deze redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen.
13.4 Verhuurder heeft, in de situaties als genoemd in artikel 13.3, de inspanningsverplichting de gebruiksbeperkingen en de overlast voor huurder zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

Huurafhankelijk recht van opstal
14.1 De gemeente verleent voor de duur van de huurperiode aan huurder op de onder artikel 1 genoemde grond, derhalve ingaande op de onder artikel 2.1 genoemde ingangsdatum, om niet het zakelijk recht van opstal, inhoudende dat huurder de in artikel 1 bedoelde opstallen in eigendom zal hebben, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Het recht van opstal vervalt van rechtswege bij beëindiging van deze huurovereenkomst.
14.2 Het in artikel 14.1 bedoelde recht van opstal zal binnen 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst worden gevestigd door overschrijving van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder.
14.3 Huurder dient de opstallen te verzekeren ten einde een uitkering te verkrijgen van een verzekeringsmaatschappij bij het geheel of gedeeltelijk verloren gaan van de opstallen.
14.4 Het recht van opstal mag zonder toestemming van de gemeente niet worden overgedragen, geheel noch gedeeltelijk. Aan een eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden welke mede van financiële aard zijn.
14.5 Het is huurder niet toegestaan het recht van opstal te bezwaren met zakelijke beperkte rechten, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van hypotheek en/of pand.
14.6 De gemeente is bevoegd het recht van opstal met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst door opzegging te beëindigen indien huurder surséance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend; huurder in staat van faillissement wordt verklaard; huurder haar onderneming staakt of liquideert, huurder anderszins niet in staat moet worden geacht haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
14.7 Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen door brand of enige andere calamiteit is huurder gehouden per omgaande in overleg te treden met de gemeente omtrent de beperking en herstel van de schade aan de bovenliggende infrastructuur en overige eigendommen. In dit overleg zal bepaald worden of en zo ja, binnen welke termijn de opstallen zullen worden herbouwd of hersteld. Mocht herbouw niet wenselijk en/of herstel redelijkerwijs niet meer mogelijk zijn, dan is huurder gehouden binnen een overeen te komen periode de restanten van de opstallen ten genoegen van de gemeente te verwijderen en de bovenliggende infrastructuur te herstellen.
14.8 Het genot van de grond wordt vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst door de gemeente aan huurder in bezit gesteld. Vanaf de datum van in bezitstelling draagt huurder het risico van de grond en met ingang van die datum komen de baten en lasten voor rekening van huurder.
14.9 De rechten van huurder als bedoeld in artikel 5:102 en artikel 5:105, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn uitdrukkelijk op geen enkele wijze beperkt.
14.10 Verhuurder zal om niet meewerken aan het vestigen van een aanvullend huurafhankelijk opstalrecht, danwel zelfstandig recht van opstal (indien een hypothecaire financiering benodigd is) ten behoeve van een derde en onderhuurder van huurder die een lucht verbeterend product aanbiedt in de vorm van bijvoorbeeld CNG-aardgas of electrische laadpunten. Dit recht zal eveneens worden overgeschreven door middel van een notariële akte in de openbare registers. Alle kosten met betrekking tot dit recht van opstal en de levering daarvan, waaronder begrepen de

verschuldigde omzet- en overdrachtsbelasting, kadastraal recht, alsmede de kosten voor uitmeting door de Landmeetkundige Dienst van het Kadaster komen voor rekening van huurder of onderhuurder.

Ontbinding en tussentijdse beëindiging

5.1.2.f

Overige bepalingen

16.1 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 voldoet aan de eisen die men daaraan mag stellen, als ware hij hiervan eigenaar/bezitter in de zin van artikel 6:174 BW, en hij vrijwaart verhuurder ter zake aanspraken van derden.
16.2 In het verlengde van het vorige artikellid is huurder verplicht om, indien bijzondere weersomstandigheden zoals sneeuwval of ijzel dat noodzakelijk maken, op het Gehuurde de geëigende maatregelen te treffen en al datgene te doen wat gegeven de omstandigheden de verkeersveiligheid bevordert.
16.3 De kosten van de aansluiting van het Tankstation op nutsvoorzieningen en de gemeentelijke riolering zijn voor rekening van huurder.
16.4 Het Tankstation mag niet voor het publiek worden opengesteld en verkoop mag niet plaatsvinden dan nadat alle vereiste vergunningen zijn verkregen en het verkooppunt geheel gereed is overeenkomstig de daarvoor verleende vergunningen en ontheffingen.

16.5 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 ongeclausuleerd 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 zijn exploitant zal worden nagekomen.
16.6 De aansluiting van het Gehuurde op de openbare weg dient in overleg met en ten genoegen van verhuurder te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de verkeersafwikkeling van en naar het Tankstation op duurzaam veilige wijze plaats vindt. De eventueel hiervoor noodzakelijke voorzieningen en aanpassingen, zoals bijvoorbeeld 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. Artikel 4.10a is van overeenkomstige toepassing op de voldoening van de kosten.
16.7 Het parkeren en/of stallen van (motor)voertuigen op het Gehuurde is niet toegestaan behoudens voor zover noodzakelijk ten behoeve van 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.

Geschillen en domiciliekeuze
17.1 Ieder geschil tussen partijen terzake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
17.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan Delek Nederland B.V., t.a.v. de afdeling Real Estate, postbus 9531, 4801 LM te Breda, dan wel het adres zoals opgenomen in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
17.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst worden gericht aan de Centrale Vastgoedorganisatie gemeente Den Haag, postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud te Den Haag,

5.1.2.f

5.1.2.f

Verhuurder,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Huurder,
Delek Nederland B.V.

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlagen:
- tekening van het Gehuurde
- algemene bepalingen
- WOZ taxatie motorbrandstoffenverkooppunt Middachtenweg 287A
- Foto rapportage bestaande situatie (later toe te voegen)

paraaf huurder: 5.1.2.e

paraaf verhuurder:

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde
1. Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen geparafeerde proces verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Staat
2. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huur- overeenkomst toe te voegen en door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Gebrek
3. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

Inspectie in verband met de geschiktheid
4. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

Deskundigheid
5. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 4 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

Gebruik
6.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.
6.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Als in het kader van door of vanwege

verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

6.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

6.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

6.5 Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en zal verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

6.6 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

6.7.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.

6.7.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.

6.7.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Milieu

6.8.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.
Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

6.8.2 Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

6.8.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

Afvalstoffen/chemisch afval

6.9 Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

5.1.2.e

5.1.2.e

Appartementsrecht

6.10.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

6.10.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

6.10.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 6.10.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

6.11.1 Het is huurder niet toegestaan:

a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;

b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;

c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;

d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

6.11.2.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.

6.11.2.2 Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.

6.11.2.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

6.11.2.4 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.

6.11.2.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

6.11.2.6 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

6.11.2.7 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.

6.11.2.8 Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

6.11.2.9 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

6.11.3 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.

6.11.4 Met betrekking tot de in 6.11.2.1 en 6.11.2.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

6.11.5 Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.

6.11.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door

of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.
6.11.7 Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Verzoeken/toestemming
6.12.1 Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.
6.12.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
6.12.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

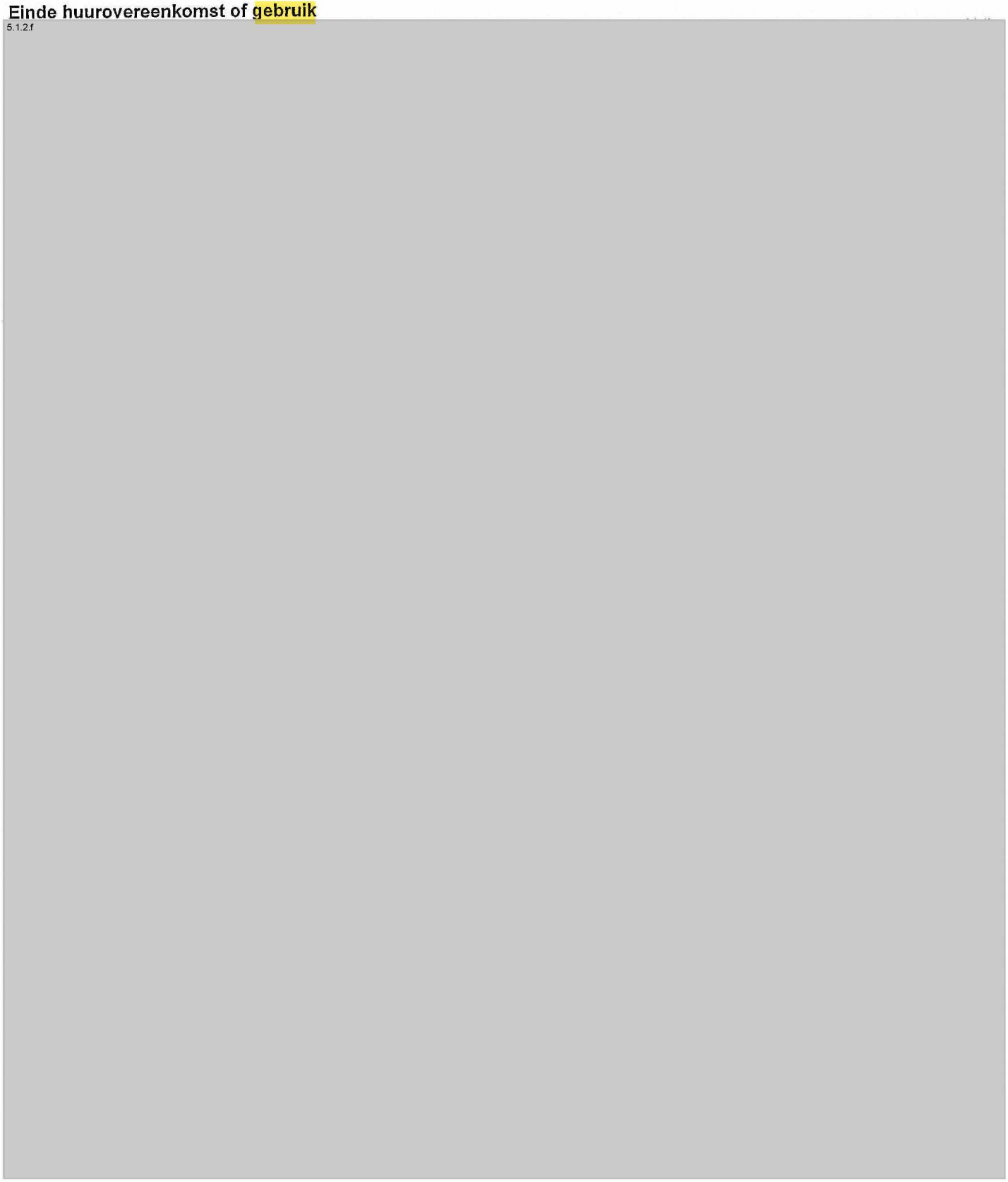
Boetebepaling
7. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 5.1.2.b per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Onderhuur
8.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.
8.2 Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Huurprijswijziging
9.1 Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
9.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
9.3 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.
9.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Einde huurovereenkomst of gebruik

5.1.2.f



Schade en aansprakelijkheid

11.1 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 11.6 voordoet of dreigt voor te doen.

11.2 Indien huurder hiertoe de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

11.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 13.1, 13.4 en 13.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

11.4 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.

11.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

11.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht 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 huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

11.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

11.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

11.9 Het gestelde 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

Bankgarantie

12.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

12.2 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

12.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 12.1 en 12.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.

12.4 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

12.5 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

12.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 5.1.2.b per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

5.1.2.e

5.1.2.e

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

13.3 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:

a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;

d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

13.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 zijn voor rekening van huurder:

a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 13.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;

c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;

d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;

e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;

f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;

g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.

h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 voor zover mogelijk van toepassing.

i. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.

j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.

k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

13.5 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.

13.6 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

13.7 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

13.8 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid.
13.9 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.
13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Aanpassingen door of vanwege verhuurder
14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uit-maakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
14.2 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van het niet-verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.
14.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
14.4 Het gestelde in artikel 7: 220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.
14.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen.

Toegang verhuurder
15.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.
15.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden.
In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
15.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Kosten van leveringen en diensten
16.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

16.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.
16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.
16.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.
16.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
16.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.
16.7 Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.
16.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 16.7.
16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.
16.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
16.11 Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

Kosten, verzuim
17.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.
De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.
17.2 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Betalingen
18.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van

huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
18.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 5.1.2.b per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting
19.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.
19.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.
19.3. a Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
19.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
19.4 Het in 19.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
19.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, stelt huurder de verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
19.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 19.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

19.8 Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
19.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.
20.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
b. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. rioolrecht;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- terzake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.
20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Hoofdelijkheid
21.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
21.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid
22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.
22.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

22.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

23. Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

24.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.
24.2 Huurder verplicht zich in geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
24.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten

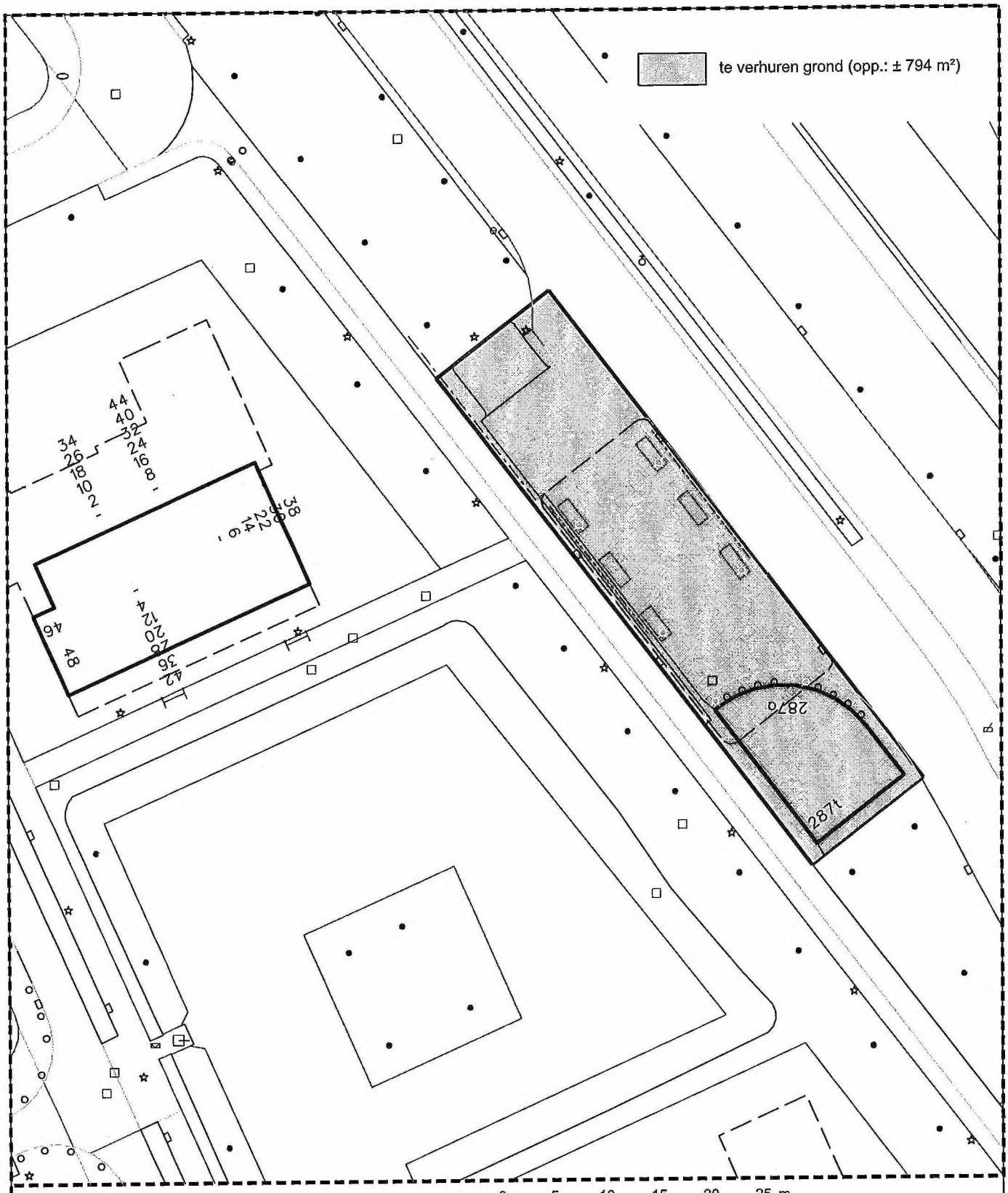
25. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Beheerder

26. Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Slotbepaling

27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.
In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.



Gewijzigd:

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Geo-Informatie & Erfpachtbedrijf

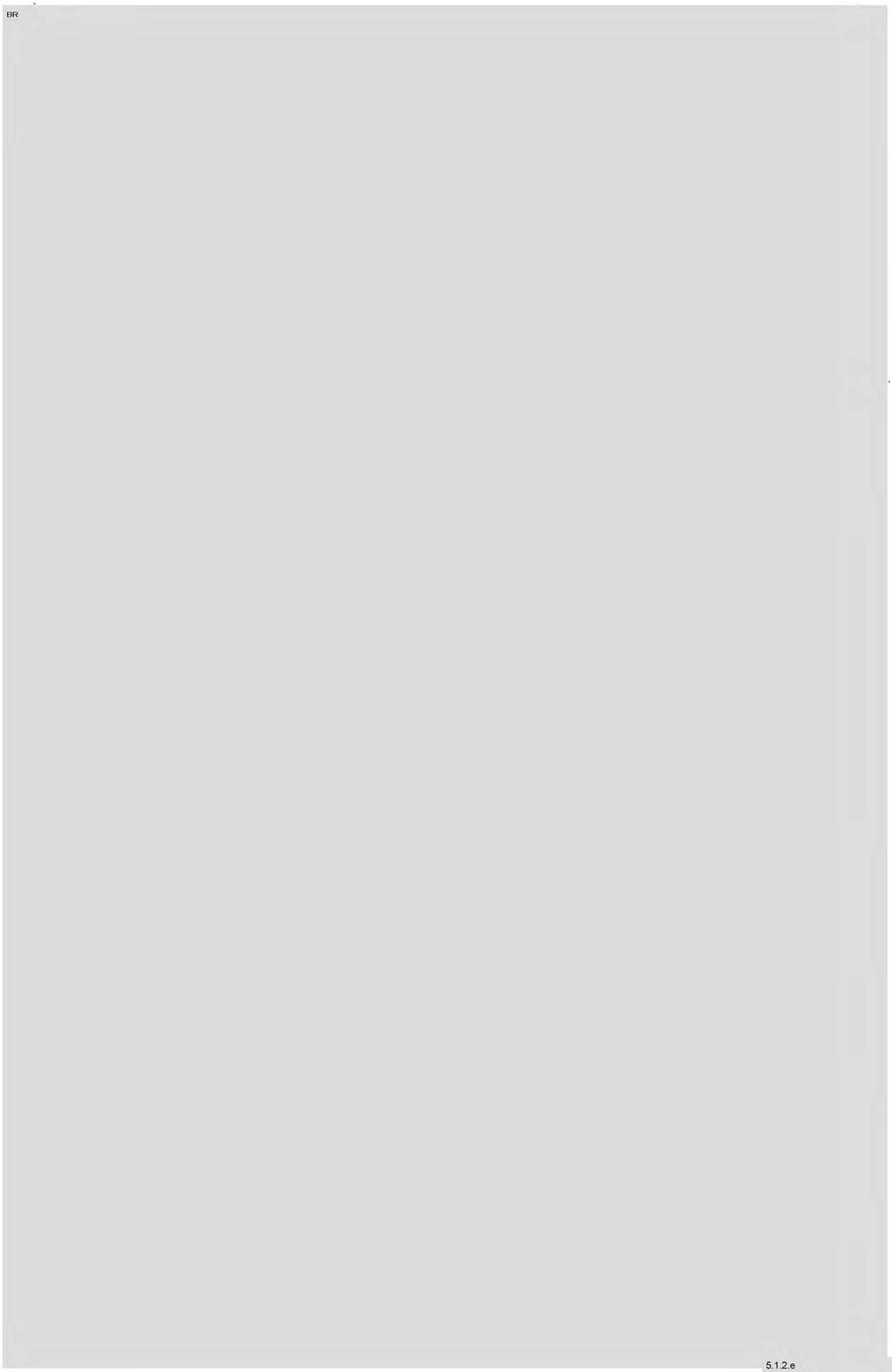
VERHUUR TEKENING

Getekend	5.1.2.e	Schaal 1:500	's-Gravenhage
Gecontroleerd		Formaat A4	Sectie AI
Datum	5.1.2.f	Nummer 2.36-MO-175-VRH-001	

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



5.1.2.e

5.1.2.e


boedelbak®
Voor info
5.12e
www.boedelbak.nl
boedelbak

5.1.2.e


3
2
Euro XL

5.1.2.e

NO1946

Contractovername

Ondergetekenden:

Gemeente Den Haag te Den Haag,
hierna te noemen ***verhuurder***

&

DGV RETAIL B.V., gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudend aan de Steekterweg 210 te Alphen aan den Rijn, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e hierna te noemen "DGV"

&

DELEK NEDERLAND B.V., gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend aan de Princenhagelaan 9, 4813 DA te Breda, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de 5.1.2.e hierna te noemen "Delek"

OVERWEGENDE DAT:

- DGV reeds geruime tijd huurt van verhuurder het benzineverkooppunt aan Middenachtenweg te Den Haag (hierna te noemen "het gehuurde");
- DGV onderdeel is van de Delek groep in Nederland (Texaco) en besloten is om bedrijforganisatorische redenen de retail activiteiten van DGV samen te voegen in Delek;
- DGV en Delek de voorkeur hebben dat Delek het gehuurde rechtstreeks van verhuurder gaat huren; en
- Partijen hierover overeensteming hebben bereikt en dit in het navolgende vastleggen.

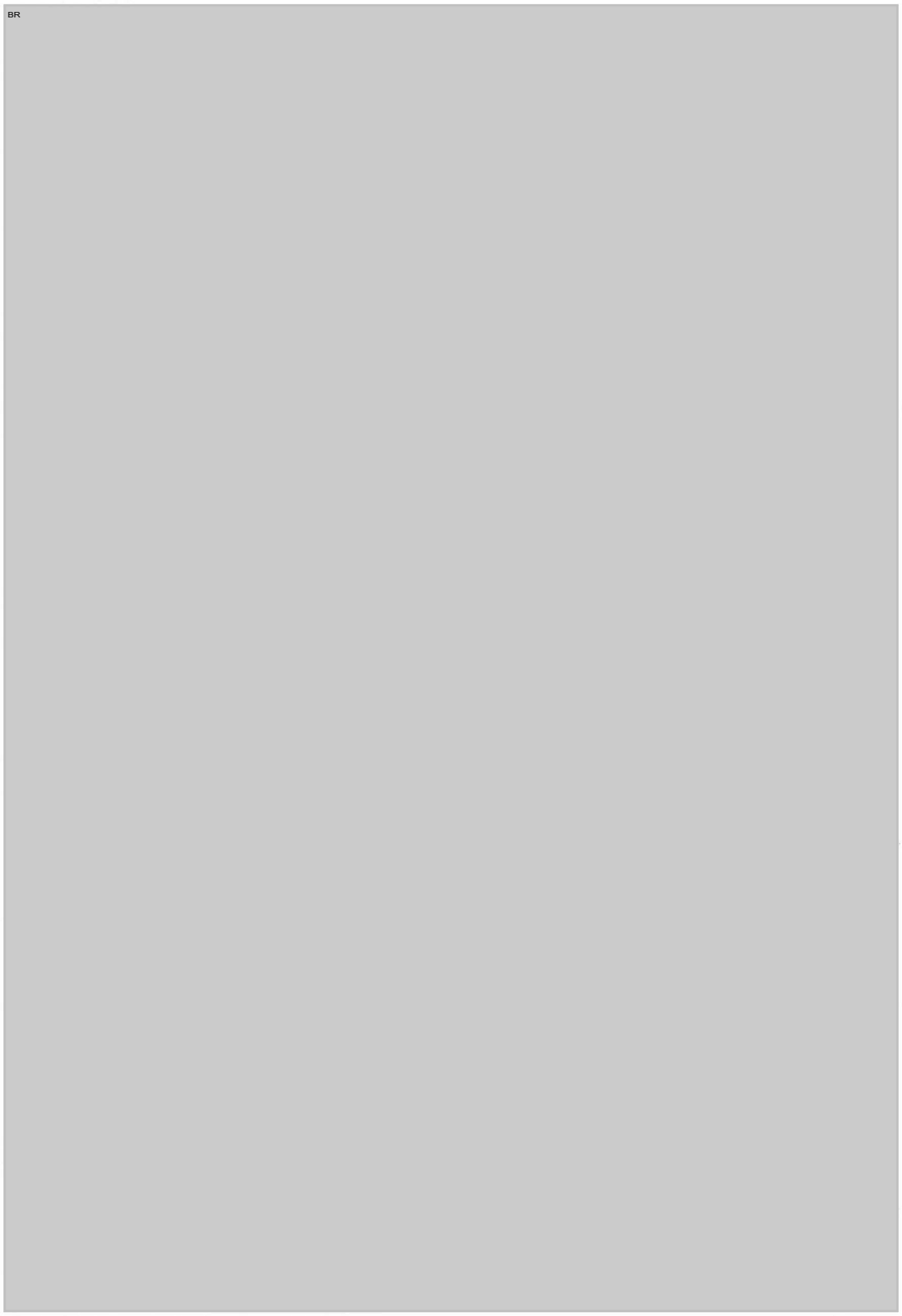
VERKLAREN HET VOLGENDE MET ELKAAR TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. <u>Het gehuurde</u>

   (1) De verhuurder verhuurt aan DGV het benzineverkooppunt gelegen aan Middenachtenweg te Den Haag, hierna te noemen "het gehuurde", zoals is vastgelegd in de overeenkomst van 5.1.2.f

2. <u>contractovername</u>

   (1) De verhuurder stemt toe dat de hierboven vermelde overeenkomst, die geldt tussen DGV en de verhuurder, per 5.1.2.f door DGV onder dezelfde voorwaarden zonder verdere formaliteiten zal worden overgedragen aan Delek. Alle afspraken, rechten en plichten zoals deze gelden tussen verhuurder en DGV gaan per voornoemde datum over op Delek.
   (2) Delek bevestigt hierbij op voornoemde datum alle rechten en plichten uit de overeenkomst over te nemen.


BR



AFSCHRIFT
TER KENNISGEVING

V01196

De gemeente 's-Gravenhage, te dezen vertegenwoor[illegible] an
Openbare Werken, Verkeer, Vervoer en Decentralis[illegible] ester
deze vertegenwoordiging krachtens artikel 78 der [illegible] lragen,
handelende ter uitvoering van het besluit van bu[illegible] ;
d.d. [illegible], nr. 431848, afd. OVV, genomen ingevolge besluit van de
gemeenteraad van [illegible] (Bijlage nr. 101), verhuurt aan Texaco Olie
Maatschappij BV gevestigd te Rotterdam, te dezen krachtens artikel 7, harer
statuten vertegenwoordigd door haar (algemeen) procuratiehouders, de heren

welke naamloze vennootschap van de gemeente 's-Gravenhage huurt de op de bij deze akte behorende, door partijen gewaarmerkte situatietekening met een gele kleur aangegeven oppervlakte gemeentegrond, gelegen aan de Middachtenweg voor het tijdvak van [illegible] tot en met [illegible], tegen een basis-huurprijs van f [illegible]) per jaar, te voldoen ten kantore van de gemeenteontvanger, Laan van Meerdervoort 108, alhier, (postrekening nr. 9487), in driemaandelijkse termijnen bij vooruitbetaling telkens uiterlijk op de eerste betaaldag van elk huurkwartaal, met dien verstande, dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschenen termijnen moeten zijn of worden betaald, en voorts op de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het hebben en exploiteren van een benzinelaadstation c.a.; van dit laadstation mogen uitsluitend de mede op de bij deze akte behorende situatietekening aangegeven voorwerpen deel uitmaken;

2. de pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, welke in de daarop betrekking hebbende hinderwetvergunning zijn gesteld;

3. het benzinelaadstation c.a. en de bijbehorende bestrating moeten vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de directie van de Dienst der Gemeentewerken, worden onderhouden;

4. zonder toestemming van burgemeester en wethouders mogen aan het benzinelaadstation c.a. en de bijbehorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd;

5. het benzinelaadstation moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijking toestaan;

6. het benzinelaadstation c.a. mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij burgemeester en wethouders hiervoor vergunning hebben verleend;

7. bij het vullen van de tanks, het afleveren van motorbrandstof, het verrichten van doorsmeringen en het uitvoeren van kleine reparaties moeten de tankwagens, c.q. de motorvoertuigen, zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren;
de eventueel door de politie in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd;

8. schade, welke ten gevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het benzinelaadstation c.a. aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden;

9. voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid;

10. grond- en andere lasten, welke wegens bebouwing van de oppervlakte grond mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden;

11. indien burgemeester en wethouders, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het benzinelaadstation, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken;
alle daaruit voortvloeiende kosten, ook die van het van gemeentewege opbreken en herstellen van de bestrating, komen voor rekening van de huurster;
indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd een en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren;

12. de basis-huurprijs zal, telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar, aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

$\frac{a}{b}$ x basis-huurprijs, waarin

a = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

b = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar 1970;

tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat;

17. kosten wegens inning van de huur zijn voor rekening van de huurster;

18. de kosten van deze akte komen eveneens te haren laste.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Rotterdam/'s-Gravenhage op 5.1.2.f

Texaco Olie Maatschappij BV

De gemeente 's-Gravenhage,
de wethouder van Openbare Werken,
Verkeer, Vervoer en Decentralisatie,
voor deze,

(Algemeen) procuratiehouders 5.1.2.e 5.1.2.e



AFSCHRIFT TER KENNISGEVING

VO 1146

5.1.2.f 5.1.2.f

De gemeente 's-Gravenhage, te dezen vertegenwoordigd door de wethouder van Openbare Werken, Verkeer, Vervoer en Decentralisatie, aan wie de burgemeester deze vertegenwoordiging krachtens artikel 78 der Gemeentewet heeft opgedragen, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 5.1.2.f, nr. 431848, afd. OVV, genomen ingevolge besluit van de gemeenteraad van 5.1.2.f (Bijlage nr. 101), verhuurt aan Texaco Olie Maatschappij BV gevestigd te Rotterdam, te dezen krachtens artikel 7, harer statuten vertegenwoordigd door haar (algemeen) procuratiehouders, de heren

welke naamloze vennootschap van de gemeente 's-Gravenhage huurt de op de bij deze akte behorende, door partijen gewaarmerkte situatietekening met een gele kleur aangegeven oppervlakte gemeentegrond, gelegen aan de Middachtenweg voor het tijdvak van 5.1.2.f tot en met 5.1.2.f, tegen een basis-huurprijs van 5.1.2.b 5.1.2.b per jaar, te voldoen ten kantore van de gemeenteontvanger, Laan van Meerdervoort 108, alhier, (postrekening nr. 9487), in driemaandelijkse termijnen bij vooruitbetaling telkens uiterlijk op de eerste betaaldag van elk huurkwartaal, met dien verstande, dat bij de ondertekening van deze akte door de huurster de dan reeds verschenen termijnen moeten zijn of worden betaald, en voorts op de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte grond mag uitsluitend worden gebruikt voor het hebben en exploiteren van een benzinelaadstation c.a.; van dit laadstation mogen uitsluitend de mede op de bij deze akte behorende situatietekening aangegeven voorwerpen deel uitmaken;

2. de pompinrichtingen c.a. en de tanks c.a. moeten voldoen aan de eisen, welke in de daarop betrekking hebbende hinderwetvergunning zijn gesteld;

3. het benzinelaadstation c.a. en de bijbehorende bestrating moeten vanwege en voor rekening van de huurster, ten genoegen van de directie van de Dienst der Gemeentewerken, worden onderhouden;

4. zonder toestemming van burgemeester en wethouders mogen aan het benzinelaadstation c.a. en de bijbehorende bestrating geen wijzigingen worden aangebracht, noch de aanwezige voorwerpen worden verplaatst of verwijderd;

5. het benzinelaadstation moet tijdens de uren van openstelling voortdurend in exploitatie zijn, tenzij burgemeester en wethouders hiervan afwijking toestaan;

6. het benzinelaadstation c.a. mag niet voor reclamedoeleinden worden gebruikt, tenzij burgemeester en wethouders hiervoor vergunning hebben verleend;

7. bij het vullen van de tanks, het afleveren van motorbrandstof, het verrichten van doorsmeringen en het uitvoeren van kleine reparaties moeten de tankwagens, c.q. de motorvoertuigen, zodanig zijn geplaatst, dat zij geen hinder voor het verkeer opleveren;
de eventueel door de politie in het belang van de veiligheid en het verkeer te geven aanwijzingen moeten terstond worden opgevolgd;

8. schade, welke ten gevolge van de aanwezigheid of het verwijderen van het benzinelaadstation c.a. aan eigendommen van de gemeente mocht worden toegebracht, dient de huurster terstond na opgave aan de gemeente te vergoeden;

5.1.2.f 5.1.2.f

9. voor schade, toegebracht aan eigendommen van derden, aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid;

10. grond- en andere lasten, welke wegens bebouwing van de oppervlakte grond mochten worden geheven, moet de huurster aan de gemeente vergoeden;

11. indien burgemeester en wethouders, in verband met uit te voeren openbare werken, verplaatsing of tijdelijke verwijdering van voorwerpen, deel uitmakende van het benzinelaadstation, nodig achten, moet de huurster op eerste aanzegging binnen de daarbij te stellen termijn daaraan gevolg geven, zonder ter zake aanspraak op schadevergoeding te kunnen maken;
alle daaruit voortvloeiende kosten, ook die van het van gemeentewege opbreken en herstellen van de bestrating, komen voor rekening van de huurster;
indien de huurster niet tijdig aan bedoelde aanzegging gevolg geeft, is de gemeente bevoegd een en ander voor rekening van de huurster te doen uitvoeren;

12. de basis-huurprijs zal, telkens na het verstrijken van een huurperiode van twee jaar, aan het prijsniveau worden aangepast, zulks aan de hand van de volgende formule:

$\frac{a}{b}$ x basis-huurprijs, waarin

a = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar van huurprijsaanpassing;

b = het indexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de nationale bestedingen (bruto) voor het jaar 1970;

tevens zal de huurprijs - na overleg tussen partijen - kunnen worden verlaagd of verhoogd, indien daartoe door wijziging van wegpatronen of het treffen van verkeersmaatregelen aanleiding bestaat;

5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.2.f

5.1.2.f 5.1.2.f

17. kosten wegens inning van de huur zijn voor rekening van de huurster;

18. de kosten van deze akte komen eveneens te haren laste.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Rotterdam/'s-Gravenhage op

5.1.2.f

Texaco Olie Maatschappij BV

De gemeente 's-Gravenhage,
de wethouder van Openbare Werken,
Verkeer, Vervoer en Decentralisatie,
voor deze,

(Algemeen) procuratiehouders 5.1.2.e 5.1.2.e

Den Haag

ARCHIEFEXEMPLAAR
VERZONDEN OP
5.1.2.f

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag

5.1.2.e
t.a.v. de 5.1.2.e
Postbus 629
4900 AP 5.1.2.b

Uw brief van
5.1.2.f
Uw kenmerk
AdH/ic/16se015
Ons kenmerk
CVO/5.1.2.f642
Doorkiesnummer
5.1.2.e
E-mailadres
5.1.2.e@denhaag.nl
Aantal bijlagen
1
Datum
5.1.2.f

Onderwerp
huurovereenkomst grond nabij Neherkade 2980 (V01147)
te Den Haag

Geachte 5.1.2.e

Met uw boven vermelde brief ontving ik in tweevoud de door de u geparafeerde en ondertekende huurovereenkomst voor het perceel grond (ca. 790 m^2) gelegen nabij Neherkade 2980 te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, nummer 2798 (gedeeltelijk).

Bijgaand zend ik u een exemplaar van de huurovereenkomst door mij namens de gemeente Den Haag geparafeerd en ondertekend retour.

Hoogachtend,
5.1.2.e Centrale Vastgoedorganisatie,

5.1.2.e

Afdruk (digitaal) aan:
- CVDH/RC: contractbeheer, CVIS (V01147)
- CVDH/VPM: 5.1.2.e
- CVDH/FIN: F03.01

Inlichtingen bij
5.1.2.e
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag
Postadres: Postbus 16460, 2500 BL Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Email : 5.1.2.e@denhaag.nl
Telefoon : 5.1.2.e
Bank : 5.1.2.e
IBAN/BIC : 5.1.2.e / 5.1.2.e

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

ONDERGETEKENDEN:

1. de gemeente Den Haag ('s-Gravenhage), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen door de burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12, Algemene wet bestuursrecht, bij besluit d.d. 5.1.2.f kenmerk BSD/2013.342, hierna te noemen: "**Gemeente**" of "**verhuurder**";

EN

2. 5.1.2.e statutair gevestigd te Oosterhout en kantoorhoudend aan de 5.1.2.e 5.1.2.e (postbus 629, 4900 AP) te Oosterhout N.Br., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59350709, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de 5.1.2.e hierna te noemen "**huurder**",

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder sedert 5.1.2.f een perceel onbebouwde grond van ca. 790 m^2 verhuurt aan BP Nederland ten behoeve van de exploitatie van een benzinestation c.a., gelegen nabij Neherkade 2980 in Den Haag, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, nummer 2798 (deels) hierna te noemen "het gehuurde;"
- dit perceel onlosmakelijk is verbonden aan een in erfpacht uitgegeven perceel grond waarop een tankstation is gevestigd;
- dat in de in 5.1.2.f gesloten huurovereenkomst is opgenomen dat deze eindigt op de expiratiedatum van bovenbedoelde uitgifte in erfpacht, te weten 5.1.2.f
- dat in de huurovereenkomst tevens is aangegeven dat in geval dat de duur van de uitgifte in erfpacht wordt verlengd, de huurtermijn van de grond zich hieraan zal conformeren;
- dat na de expiratiedatum van 5.1.2.f het erfpachtrecht niet voor een bepaalde periode is verlengd, maar eeuwigdurend uitgegeven;
- dat als gevolg van deze eeuwigdurende erfpachtuitgifte voornoemde grondhuurovereenkomst qua looptijd dient te worden aangepast, omdat een huurovereenkomst niet eeuwigdurend kan zijn;
- dat BP Nederland per e-mail van 5.1.2.f heeft aangegeven dat per 5.1.2.f het tankstation gelegen Neherkade 2980 te Den Haag met alle rechten en plichten voortvloeiende uit zowel de erfpachtovereenkomst als de huurovereenkomst tussen BP Nederland en de gemeente Den Haag zijn overgedragen aan 5.1.2.e ;
- dat 5.1.2.e ; per e-mail van 5.1.2.f heeft bevestigd dat zij per 5.1.2.f het tankstation Neherkade 2980 heeft overgenomen van BP Nederland;
- dat als gevolg van deze overdracht en het feit dat de erfpacht eeuwigdurend is uitgegeven er een nieuwe overeenkomst moet worden gesloten tussen verhuurder en huurder;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een stuk grond ter grootte van ca. 790 m^2, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen nabij Neherkade 2980, gedeeltelijk deel uitmakend van het kadastrale perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, nummer 2798 te Den Haag, welk stuk grond nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening.

1.2 Eventuele opstallen die zich op het stuk grond bevinden behoren niet toe aan verhuurder en behoren dus ook uitdrukkelijk niet tot het verhuurde. Dit geldt ook indien verhuurder op grond van natrekking juridisch eigenaar zou zijn geworden van de opstallen. In alle situaties, ook na contractovername, blijft deze huurovereenkomst betrekking hebben op de verhuur van kale grond en zal daarmee nimmer kunnen worden beschouwd als huur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a of 7:290 BW.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als toegang naar en uitgang van het motorbrandstoffenverkooppunt c.a.

5.1.2.e
Huurder

5.1.2.e
5.1.2.e Verhuurder

1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.3.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW', 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 artikel 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

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5.1.2.f jaar, ingaande op 5.1.2.f en derhalve eindigend op 5.1.2.f

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 5.1.2.f, derhalve tot en met 5.1.2.f Deze overeenkomst wordt vervolgens stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5.1.2.f

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan 5.1.2.f of dan de wet ten tijde van de opzegging voorschrijft, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste 5.1.2.f respectievelijk met inachtneming van ten minste de door de wet ten tijde van de opzegging voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.

3.4 Partijen kunnen de huur opzeggen met inachtneming van de termijn van drie maanden als er sprake is van:
- bedrijfsbeëindiging waardoor huurder geen belang meer heeft bij het huren van de grond;
- surseance van betaling of een faillissement aan de kant van de huurder.

3.5 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 5.1.2.b
zegge: 5.1.2.b

4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van besluit van 5.1.2.f, nr. 26851, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. 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 De huurprijs wordt jaarlijks aangepast overeenkomstig artikel 17.1 t/m 17.4 van de Algemene bepalingen.

4.6 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting.

4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19 Algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 19 Algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 21% van de actuele huurprijs.

4.8 Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs:	€ 5.1.2.b
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ 5.1.2.b
Totaal:	€ 5.1.2.b

zegge: 5.1.2.b

4.9 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden door middel van een automatische incasso van de bankrekening van huurder afgeschreven.

4.10 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen: n.v.t.

5.1.2.e

Hu rhuurder

5.1.2.e

Gebruiksbepalingen
6.1 Verhuurder heeft in ieder geval ten behoeve van de uitvoering van haar gemeentelijke taken het recht na overleg met de huurder, aan, in of op de grond palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen aan te brengen indien zij dit nodig acht. Verhuurder zal daarbij haar belang of derden afwegen tegen de belangen van de huurder ten aanzien van zijn bedrijfsvoering. Huurder heeft geen recht op schadevergoeding.
6.2 Huurder dient te allen tijde toegang tot de grond alsmede de eventuele opstallen te verlenen en voldoende medewerking te verlenen aan personen die al dan niet bij de Gemeente in haar hoedanigheid als werkgever werkzaam zijn, of die in opdracht van de Gemeente gemeentelijke werkzaamheden verrichten.
6.3 Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt, ten genoegen van de gemeente c.q. de door de Dienst Stadsbeheer aan te wijzen personen, schoonhouden.
Huurder moet voor haar rekening en risico al hetgeen zich op de grond bevindt goed onderhouden (groot en klein onderhoud).

Vergunningen
7 Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze overeenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een bouwvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze overeenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Aanwijzingen
8 Verhuurder kan aanwijzingen geven ten aanzien van de uitvoering van deze overeenkomst, welke huurder tijdig voor zijn rekening en risico dient op te volgen. Indien huurder weigert een schriftelijke aanwijzing op te volgen, is verhuurder gerechtigd - nadat de huurder een redelijke termijn is gegeven de aanwijzing op te volgen - voor rekening en risico van huurder uitvoering te (doen) geven aan die aanwijzing.

Kosten, lasten en verzekering
9 Alle kosten en lasten die uit welke hoofde dan ook en al dan niet van overheidswege over de grond en de eventuele opstallen worden geheven (o.a. verzekeringspenningen, riool- en waterschapsbelasting, elektra, OZB-belasting inclusief het zogenaamde eigenaarsdeel), komen voor rekening van huurder.

Oplevering bij beëindiging
5.1.2.f

Overdracht rechten / verkoop
11.1 Het is de huurder niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder rechten uit deze overeenkomst over te dragen. Het is niet toegestaan deze grondhuurovereenkomst in onderhuur te geven of de eventuele opstallen (deels) te verhuren.

Aansprakelijkheid
12 De huurder is aansprakelijk voor alle schade die verhuurder en derden lijden als gevolg van een niet goede of niet tijdige uitvoering van deze overeenkomst, waaronder nadrukkelijk begrepen eventuele bodemverontreiniging, door de huurder en vrijwaart verhuurder tegen aanspraken van derden. Hieronder is mede begrepen de aansprakelijkheid van verhuurder op grond van art. 6:174 van het Burgerlijk Wetboek (behoudens grove schuld of opzet van verhuurder).

Geschillen en domiciliekeuze
13.1 Ieder geschil tussen partijen ter zake van deze overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.
13.2 Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
13.3 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst dient te worden gericht aan het adres postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

5.1.2.e

5.1.2.e
Huu r
5.1.2.e

erhuurder

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag, 5.1.2.f

Verhuurder,
5.1.2.e
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag,

5.1.2.e

Huurder,
De Haan Tankstations B.V.

5.1.2.e

Bijlagen:
- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde grond

5.1.2.e

Verhuurder

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND
in de zin van artikel 7:201 t/m 7:230 BW

Omvang gehuurde
1 Onder het gehuurde wordt uitsluitend verstaan de onbebouwde grond, zonder eventuele bebouwing of anderszins in of op de grond geplaatste voorzieningen.

Geschiktheid van het gehuurde
2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.
2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.
2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst
3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.
3.2 De algemene staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurd bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1. van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.
4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds- en herstelverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.
4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer(Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.
4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder.

Gebruik
5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde en nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat op of in het gehuurde aanwezig is) in acht nemen.
5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid en parkeergedrag.
5.3 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
5.4 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur
6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.
6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.
6.3 Het is huurder toegestaan onder te verhuren in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu
7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
7.2 Het is Huurder niet toegestaan:
a. op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem-of andere milieuverontreiniging optreedt.
7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen
8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde.
8.2 Het is huurder niet toegestaan wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de

voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

Schade

9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij een - gelet op de aard van het gebrek - redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde. Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid

10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, terzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing;
-ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van Verhuurder;
-indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
-indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1. van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
-indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
-indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud en herstel, inspecties en keuringen

11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud en herstel worden als volgt gedefinieerd:
-onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
-herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de overeenkomst;
11.2 De kosten voor onderhoud en herstel zijn voor rekening van Huurder.
11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
11.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet alsmede het verhelpen/opvullen van verzakkingen;
b. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder bestrating;
c. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde.
11.5 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.

11.6 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren- dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd- is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds- of herstelwerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten.
Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
11.7 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds- of herstelwerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
11.8 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud en herstel in, op of aan het gehuurde als genoemd in artikelen 11.2, 11.4 en 11.5 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder
12.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.
12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in/op het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, mits deze veranderingen en toevoegingen tegen geringe kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.
12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.
12.4 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.
12.5 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder voor zover die in opdracht van of voor rekening van huurder zijn gemaakt.
12.6 De door huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.
12.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
12.8 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
12.9 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.
12.10 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder komen.
12.11 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.
12.12 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud door Verhuurder
13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud en herstel. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
13.2 Het gestelde in artikel 7:220 leden 1,2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden aan het

gehuurde gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.

Verzoeken/toestemming
14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.
14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijzigingen organisatie Huurder/Verhuurder
15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoalsn het aantekenen tegen verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde
16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.
16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

Huurprijswijziging
17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)
18.1 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico hier zorg voor.

Omzetbelasting

19.1 Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde;

b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;

c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de belastingdienst.

19.6 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies

5.1.2.e

5.1.2.e

20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redlelijke kosten vergoeden.
d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies;
-ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
-ter zake van goederen van huurder;
-die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.
20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Einde huurovereenkomst of gebruik

5.1.2.f

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.f

Betalingen

22.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.
Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijk kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is.
Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt.
22.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 5.1.2.b per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 22.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

23.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel een waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.
23.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 23.1, 23.3 en 23.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
23.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15 % of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
23.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.
23.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 23.1 tot en met 23.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

24.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

5.1.2.e

5.1.2.e

Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.
24.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid
25.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
25.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.
25.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 25.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.
25.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van huurder.

Kosten, verzuim
26.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan (Ver)huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte- met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten- aan (Ver)Huurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend: 15% over de hoofdsom met een maximum van € 5.1.2.b per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.
Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.
26.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling
27 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 23.1 opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 5.1.2.b per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
28 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen/te verwerken.

Domicilie
29.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van Huurder zoals opgenomen in de huurovereenkomst.
29.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer op het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
29.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

5.1.2.e

5.1.2.e

Klachten

30 Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling

31 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

verhuurde grond.