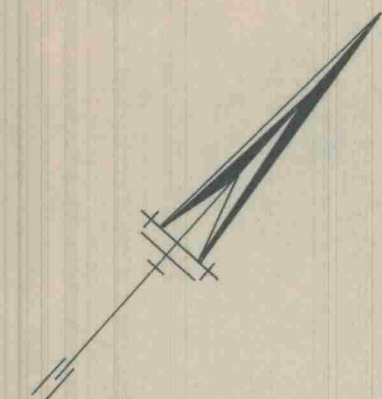


GEMEENTE UTRECHT  
SECTIE H



EINSTEINDREEF

1277

GASLEIDING

SCHAAL 1:200

DIENST VOOR  
RUIMTELIJKE GROENING  
AFD. GRONDBEDRIJF  
TEKENINGNUMMER:  
A 28.702



Versie 30.07.2013

OVEREENKOMST MOTORBRANDSTOFFENVERKOOPPUNT DIRCK HOETSTRAAT

## ONDERGETEKENDEN

De **Gemeente Utrecht**, kantoorhoudende te Utrecht (3512 GG), Korte Minrebroederstraat 2 (postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Mulder, hoofd Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Gemeente Utrecht, die krachtens een mandaatbesluit van het College van B&W en een ondermandaatbesluit van de algemeen directeur, besluit tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen "verhuurder" en/of "gemeente".

en

Naam huurder/opstalhouder: Delek Nederland BV  
statutair gevestigd te: Breda  
kantoorhoudende te: Breda aan de Princenhagelaan 9 (4813 DA)  
ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 24031986  
omzetbelastingnummer: NL001041435B01  
vertegenwoordigd door: Delek Benelux BV, op haar beurt vertegenwoordigd door 5.1.2.e  
hierna te noemen 'huurder' en/of 'opstalhouder',

Verhuurder/Gemeente en Huurder/Opstalhouder hierna tezamen te noemen 'Partijen',

**Verklaren dat deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende bepalingen en bedingen:**

**Voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.**

Deze overeenkomst komt niet tot stand (ook niet voorwaardelijk) tot het moment dat het bevoegde orgaan van de gemeente Utrecht daartoe heeft besloten.

Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder **een perceel grond groot 2.705 m2, bestemd voor de realisatie en exploitatie van een motorbrandstoffenverkooppunt met toebehoren**, gelegen aan de Dirck Hoetstraat te Utrecht, met grijsarcering aangegeven op de bijgevoegde tekening nr A 37.209 en deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie F, nummer 82 (gedeeltelijk) ca. 2.705 m2, hierna 'het gehuurde' genoemd, welk gehuurde gedeeltelijk ten behoeve van de opstalhouder door de gemeente zal worden belast met een afhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 e.v. van het Burgerlijk Wetboek in verband met de op te richten opstallen, met kruisarcering aangegeven op bovengenoemde tekening nr.A 37.209, hierna 'het recht van opstal' genoemd,

**Partijen nemen de navolgende overwegingen in aanmerking;**

- 5.1.1.c

-

-

-

5.1.2.e

5.1.1.c

## I. HUUROVEREENKOMST (CONTRACTNR 100393)

### HUURBEPALINGEN

Zoals hiervoor omschreven verhuurt verhuurder aan huurder en huurder huurt van verhuurder een perceel grond groot circa 2.705 m2, bestemd voor de realisatie en exploitatie van een motorbrandstoffenverkooppunt met winkel, autowasplaats en toebehoren, gelegen aan de Dirck Hoetstraat te Utrecht, met grijsarcering aangegeven op de bijgevoegde tekening nr. A 37.209 de dato 13 maart 2013 deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie F, nummer 82, (gedeeltelijk)hierna 'het gehuurde' genoemd.

### Art. 1 HUURTIJD/HUURAANVANG

1. 5.1.1.c

2.

3.

4.

5.

schrijven of deurwaardersexploit.

### Art. 2 LEVERING.

Zoals hiervoor gemeld, vindt de feitelijke levering en aanvaarding van het gehuurde plaats bij het ter plaatse ondertekenen van het opleveringsrapport.

### Art. 3 HUURPRIJS/HUURBETALING.

1. 5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.1.c

2.

5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.1.c

3.

5.1.1.c

5.1.1.c

#### Art. 4 HUURAAFPASSING

5.1.1.c

5.1.1.c

#### Art. 5 HUURPRIJSTOETSING

5.1.1.c

5.1.1.c

5.1.2.e

5.1.2.e

#### Art. 6 AANVAARDING EN BEWERKING.

1. Huurder aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt; Verhuurder heeft aan huurder een verkennend bodemonderzoek van het gehuurde d.d. 10 juni 2010 verstrekt. Dit bodemonderzoek wordt aan de huurovereenkomst gehecht. Verhuurder laat voor datum aanvang van de huurovereenkomst nog een nader verkennend bodemonderzoek verrichten ten aanzien van de geschiktheid van het gehuurde. Ook dit nadere onderzoek wordt aan de huurovereenkomst gehecht. Daarnaast heeft de gemeente op verzoek van huurder Amos Milieutechniek B.V. verzocht te onderzoeken of in het gehuurde MTBE/ETBE aanwezig is. Dit onderzoek wordt gedaan om de nulsituatie te bepalen ter bepaling van het opleveringsniveau bij het einde van de huurovereenkomst. Mocht dit onderzoek onvoldoende zijn om de uiteindelijke nulsituatie te kunnen vaststellen dan wel indien er een aanvullend onderzoek in verband met de vergunning van huurder benodigd is, dan zal huurder dit voor aanvang van bouw- of grondwerkzaamheden voor eigen rekening en risico laten uitvoeren door een gerenommeerd bedrijf conform de geldende NEN normen. De gemeente dient het onderzoek door het voorgestelde bedrijf op voorhand goed te keuren en zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden weerhouden. Huurder behoudt zich het recht voor dit onderzoek toe te voegen aan de overeenkomst ter bepaling van de nulsituatie. Huurder heeft het recht een archeologisch onderzoek uit te voeren om de archeologische situatie te bepalen. Dit onderzoek wordt toegevoegd aan de huurovereenkomst ter bepaling van de nulsituatie.
2. Indien uit onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik als gevolg waarvan er een verplichting tot schoning van het gehuurde ontstaat dan wel tot het nemen van andere maatregelen, dient de gemeente op kortst mogelijke termijn voor haar rekening en risico hiervoor zorg te dragen en gaat de huurovereenkomst niet in dan nadat de bodem alsnog geschikt is.
3. Huurder ziet af van alle aanspraken wegens zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde en doet afstand van alle rechten voortvloeiende uit art. 7:208 BW, tenzij het gaat om gebreken waardoor het normale gebruik wordt belemmerd.
4. Huurder vrijwaart de verhuurder voor vorderingen van derden terzake van schade aan zich in of op het gehuurde bevindende zaken.
5. Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van de op het gehuurde te realiseren opstal(len), tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten en zonder schade aan het gehuurde ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Onder wijzigingen waarvoor geen voorafgaande toestemming nodig is, worden verstaan de vervanging van bestaande opstal(len) in het kader van (groot) onderhoud, vervanging van ondergrondse tanks en leidingen en wijziging van maatschappij-identificaties van de brandstoffenleverancier, mits het object op dezelfde plaats en niet door een ingrijpend groter object wordt vervangen respectievelijk gewijzigd. Verhuurder zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
6. Verhuurder heeft het recht om -indien overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid zijn toestemming vereist is- met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats en afmeting. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
7. Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

#### Art. 7 BESTEMMING.

1. 5.1.1.c

2.

3.

Art. 8 GEBRUIK.

1. De huurder moet het gehuurde conform de in art. 7 genoemde bestemming in gebruik nemen en onder normale omstandigheden, conform de Wet milieubeheer en de aan haar verleende vergunningen, de gehele huurtijd als zodanig blijven gebruiken. Huurder is verplicht het gehuurde onder normale omstandigheden conform de Wet milieubeheer en de aan haar verleende vergunningen gedurende de gehele huurtijd te exploiteren, inhoudende dat het, voor particulieren, in alle redelijkheid mogelijk is en blijft om motorbrandstof te tanken. Huurder is niet aansprakelijk voor tijdelijk niet-gebruik, zoals bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, wanneer door storing of verkeersmaatregelen geen verkoop mogelijk is.
2. De huurder is verplicht zijn bedrijf te voeren zoals het een goed huurder betaamt, terwijl hij bovendien overeenkomstig de bestemming de opstal(len) naar behoren zal inrichten en ingericht zal houden.
3. Het is de huurder niet geoorloofd het gehuurde geheel of gedeeltelijk, onder welke titel dan ook, in huur of gebruik aan derden af te staan zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder, zulks met uitzondering van een door -en geheel voor risico van- de huurder aangewezen exploitant (onderhuurder). Niet-naleving van de bepalingen van deze overeenkomst door de exploitant wordt beschouwd als niet-naleving door de huurder.
4. Het is huurder niet toegestaan om aan, op, boven het gehuurde reclame-uitingen aan te brengen, voor alcoholproducten en producten in strijd met de reclamecodecommissie. De huurder dient zich in deze te houden aan de reclameverordening van de gemeente Utrecht.

Art. 9 ONDERHOUD.

1. De huurder moet het gehuurde en de daarop aanwezige opstal(len) en installatie(s) en toebehoren schoon en in goede staat van onderhoud (doen) houden
2. Alle kosten van onderhoud en herstel van het gehuurde die volgens de wet, de overeenkomst danwel plaatselijk gebruik -vernieuwingen daaronder begrepen- komen voor rekening van huurder.

Art. 10 NUTSVOORZIENINGEN.

De kosten van het verbruik van water, warmte en elektriciteit, alsmede meter- en dienstleidinghuren alsmede de aanvraag, de aanleg en/of de verplaatsing van de betreffende nutsvoorzieningen zijn voor rekening van de huurder.

Art. 11 TOEGANG TOT HET GEHUURDE.

1. De door verhuurder aan te wijzen personen zullen gerechtigd zijn het gehuurde, ook bij afwezigheid van de huurder, te betreden indien dit ter voorkoming of beperking van schade aan het gehuurde of de belendende percelen noodzakelijk is, zonder overigens enige aansprakelijkheid te dezer zake voor de verhuurder, behoudens grove schuld, onachtzaamheid of nalatigheid.
2. De door verhuurder aan te wijzen personen zullen ter inspectie tot het gehuurde toegang hebben.
3. De brandweer moet te allen tijde tot opnemings van de opstal(len) worden toegelaten. De kosten van de voorgeschreven brandpreventieve maatregelen komen voor rekening van de huurder.
4. De huurder moet verder het gehuurde gedurende drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, of bij verkoop van het gehuurde door verhuurder, op verzoek van de verhuurder kosteloos ter bezichtiging van gegadigden stellen.
5. Indien de huurder binnen vier weken na het eindigen van de huurovereenkomst het gehuurde mocht verlaten zonder dit ontruimd aan de verhuurder te hebben opgeleverd, is de laatste bevoegd zichzelf toegang tot het gehuurde te verschaffen en over het daarop en/of



daarin achtergelatene te beschikken, een en ander zonder dat de huurder of de aangewezen exploitant deswege enige aanspraak kan doen gelden en onverlet de aanspraken van de gemeente jegens de huurder op grond van andere bepalingen in deze overeenkomst.

#### Art. 12 ZAKELIJKE LASTEN EN ANDERE BELASTINGEN.

1. Alle zakelijke en andere lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, komen vanaf de datum van ingang van deze huurovereenkomst ten laste van de huurder.
2. Wanneer de verhuurder lasten als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, zal hij daarvan aan de huurder schriftelijk kennis geven.
3. De huurder verbindt zich hierbij binnen één maand na ontvangst van die kennisgeving het daarin vermelde bedrag aan de verhuurder over te maken op de door de verhuurder aan te geven wijze, mits de betalingen ook daadwerkelijk redelijk waren.

#### Art. 13 UITSLUITING AANSPRAKELIJKHEID VERHUURDER.

5.1.1.c

#### Art. 14 TOEPASSELIJKHEID VAN TITEL 4 BOEK 7 BW.

Voorzover niet in strijd met de artikelen 7:290 tot en met 7:310 BW en voorzover in deze overeenkomst ook niet anders is bepaald, zijn de artikelen van titel 4 van boek 7 BW van toepassing.

#### Art. 15 VERZUIM.

Te dezen wordt verwezen naar artikel 48 van de Slotbepalingen (onderdeel III van de overeenkomst).

#### Art. 16 BETALINGEN DOOR VERHUURDER VERRICHT.

Indien de verhuurder betalingen heeft verricht, die overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst voor rekening komen van de huurder, dan zal de huurder binnen één maand na het eerste verzoek van de verhuurder -mits tegen overlegging van de op de betalingen betrekking hebbende bescheiden- het verschuldigde bedrag in zijn geheel voldoen.

#### Art. 17 HOOFDELIJKHEID.

5.1.1.c

#### Art. 18 WIJZIGING OVEREENKOMST.

De voorwaarden en bepalingen van de huurovereenkomst kunnen slechts schriftelijk worden gewijzigd met instemming van beide partijen.

#### Art. 19 DOMICILIE HUURDER.

De huurder kiest, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, domicilie op een Nederlands adres waarop de hoofdvesting van huurder staat ingeschreven in het handelsregister.

#### Art. 20 GOEDKEURING BOUW- EN INRICHTINGSPLAN EN WIJZIGINGEN.

1. De geveltekeningen, het bouw- en inrichtingsplan van de huurder behoeft voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de verhuurder. De verhuurder is bevoegd aan de goedkeuring redelijke voorwaarden of een tijdsbepaling te verbinden. Huurder dient in

5.1.2.e

ieder geval te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de bijlage behorend bij deze overeenkomst. De voorwaarden maken onverbrekkelijk deel uit van deze overeenkomst en huurder verplicht zich jegens verhuurder om deze voorwaarden in acht te nemen.

2. Wijzigingen aan het gehuurde waarvoor een bouwvergunning noodzakelijk is en andere wijzigingen van enig belang in de aanleg en de inrichting van het gehuurde en de daarop aanwezige opstal(len) vereisen de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de verhuurder. De verhuurder is bevoegd aan de goedkeuring redelijke voorwaarden of een tijdsbepaling te verbinden.

#### Art. 21 OVERIGE WERKZAAMHEDEN.

Indien aan het gehuurde door de verhuurder werkzaamheden moeten worden verricht, zal de huurder te allen tijde aan de daarvoor door of namens verhuurder aangewezen personen de toegang tot het gehuurde en het daarop gebouwde moeten verschaffen, zonder dat huurder enig recht heeft op huurvermindering of een vergoeding van verhuurder (uitgezonderd schadevergoeding in het geval van schade aan eigendommen van huurder of aan zaken van derden waarvoor huurder aansprakelijk is).

#### Art. 22 UITVOERING WERKZAAMHEDEN.

Omtrent het tijdstip van uitvoering der werkzaamheden als bedoeld in de artikel 21 zal verhuurder overleg plegen met de huurder.

#### Art. 23 EINDE HUUR.

5.1.1.c



#### Art. 24 OVERDRACHT

De huurder wordt niet toegestaan, zonder schriftelijke goedkeuring van de verhuurder, het huurrecht tezamen met het afhankelijk opstalrecht aan derden over te dragen. De

5.1.2.e





verhuurder is bevoegd aan die goedkeuring redelijke voorwaarden of een redelijke tijdsbepaling te verbinden. De verhuurder zal zijn goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

## II. OVEREENKOMST AFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL

### Art. 25 VESTIGING VAN AFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL.

5.1.1.c



### Art. 26 HET GEBRUIK.

5.1.1.c



5.1.2.e

