

Gemeente Helmond



Huurovereenkomst Overeenkomst tot verlening van opstal

met

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

En

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Helmond, 16 november 2016



INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 1.	DOEL EN DEFINITIES	4
I.	HUUROVEREENKOMST	5
ARTIKEL 2.	HET GEHUURDE, BESTEMMING	5
ARTIKEL 3.	DUUR	5
ARTIKEL 4.	HUURPRIJS, HUURPRIJSAANPASSING, BETALINGSVERPLICHTING, BETAALPERIODE	6
ARTIKEL 5.	GEBRUIK GEHUURDE	7
ARTIKEL 6.	VERANDERINGEN	8
ARTIKEL 7.	EXCLUSIVITEIT GEBRUIKSRECHT / ONDERHUUR	9
ARTIKEL 8.	STAAT VAN AANVAARDING, STAAT VAN OPLEVERING	9
ARTIKEL 9.	MILIEU/SCHADELIJKE STOFFEN/BODEM	10
ARTIKEL 10.	TUSSENTIJDSE BEËINDIGING	11
ARTIKEL 11.	GEBRUIKERSLASTEN	11
ARTIKEL 12.	GEDOOGPLICHT	11
II.	OVEREENKOMST TOT VERLENING RECHT VAN OPSTAL	12
ARTIKEL 13.	OVEREENKOMST TOT VESTIGING RECHT VAN OPSTAL	12
ARTIKEL 14.	INGANGSDATUM EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST	12
ARTIKEL 15.	NOTARIËLE AKTE	12
ARTIKEL 16.	FEITELIJKE LEVERING / RISICO / STAAT VAN AFLEVERING	12
ARTIKEL 17.	RETRIBUTIE	13
ARTIKEL 18.	GEBRUIKSBEPALING	13
ARTIKEL 19.	AANSPRAKELIJKHEID	13
ARTIKEL 20.	GEDOOGPLICHT	14
ARTIKEL 21.	OVERDRACHT, TOEDELING, ONDEROPSTAL EN VERHUUR	14
ARTIKEL 22.	BEËINDIGING RECHT VAN OPSTAL	15
ARTIKEL 23.	KOSTEN	15
ARTIKEL 24.	OVERIGE BEPALINGEN	16
III.	ALGEMENE BEPALINGEN T.A.V. DE HUUROVEREENKOMST EN HET RECHT VAN OPSTAL	16
ARTIKEL 25.	PUBLIEKRECHTELIJK VOORBEHOUD / GOEDKEURINGSVOORBEHOUD	16
ARTIKEL 26.	VERGUNNINGEN, ONTHEFFINGEN, ETC.	17
ARTIKEL 27.	VERZEKERING, WAARBORG SOM / BANKGARANTIE	17
ARTIKEL 28.	KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING	18
ARTIKEL 29.	WANPRESTATIE	19
ARTIKEL 30.	HOOFDELIJKHEID	19
ARTIKEL 31.	OVERDRACHT CONTRACTPOSITIE	19
ARTIKEL 32.	WOONPLAATS	20
ARTIKEL 33.	GESCHILLENREGELING	20
ARTIKEL 34.	WIJZIGING/TOESTEMMING	20
ARTIKEL 35.	SLOTBEPALINGEN	20
ARTIKEL 36.	BIJLAGE	21



HUUROVEREENKOMST OVEREENKOMST VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

ONDERGETEKENDEN:

1. De **GEMEENTE HELMOND**, gevestigd te (5701 NV) Helmond aan de Weg op den Heuvel 35, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel, behoudens aanvaarding van deze overeenkomst door het College van Burgemeester en Wethouders;

hierna te noemen de "Gemeente en/of Eigenaar";

en

2. a. De heer [REDACTED], geboren te Helmond, op [REDACTED] [REDACTED] wonende te ([REDACTED]),
b. De heer [REDACTED], geboren te Helmond op [REDACTED] [REDACTED], wonende te [REDACTED];

hierna gezamenlijk noemen "Huurder en/of Opstaller";

De Gemeente en/of Eigenaar en de Huurder en/of Opstaller hierna gezamenlijk ook te noemen "Partijen".

CONSIDERANS / IN AANMERKING NEMENDE DAT

- a. de Gemeente eigenaar is van de percelen kadastraal bekend Gemeente Helmond sectie C, nummers 11444 en 11445, gelegen aan/nabij Deurneseweg 136 te Helmond;
- b. Huurder, huurder is van de percelen kadastraal bekend Gemeente Helmond sectie C, nummers 11444 (gedeeltelijk) en 11445 (geheel), gelegen aan/nabij Deurneseweg 136 te Helmond;
- c. Partijen bij raadsbesluit van 18 december 1973 een huurovereenkomst zijn aangegaan en tot voortzetting hiervan op 8 maart 1994 opnieuw een huurovereenkomst hebben gesloten voor een circa 1840 m² groot gedeelte grond gelegen aan de Deurneseweg te Helmond ten behoeve van een motorbrandstofverkoopstation, welke eindigt op 1 januari 2017;

Huur- / opstalovereenkomst

Brandstofverkoopstation Deurneseweg te Helmond
Eindversie d.d. 16 november 2016

3

Paraaf Huurder/Opstaller [REDACTED]

Paraaf Gemeente



- d. artikel 9 van de huurovereenkomst de dato 8 maart 1994 stelt dat gedurende het laatste jaar van de looptijd van de huur de Huurder in de gelegenheid wordt gesteld – in overleg tussen Partijen – een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan onder door de Gemeente te stellen voorwaarden, waarbij als uitgangspunt zijn de dan geldende normen;
- e. op grond van het bepaalde in artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek daarnaast de bezitter van een opstal aansprakelijk is voor een gebrek aan de Opstal, indien derden daardoor schade lijden;
- f. Partijen zijn overeengekomen dat de lasten van het groot onderhoud van het Recht van opstal bij de Opstaller dienen te berusten;
- g. Huurder het gebruik van het Gehuurde wil voortzetten;
- h. de Gemeente voorwaarden wil stellen;
- i. een van de voorwaarden betreft het vestigen van een afhankelijk zakelijk Recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Huurder, zodat Huurder ook wettelijk aansprakelijk is voor de opstal;
- j. Partijen in overleg zijn getreden over de voorwaarden;
- k. deze voorwaarden worden uitgewerkt in onderhavige "Huurovereenkomst" en "Overeenkomst vestiging recht van opstal", hierna tezamen te noemen de "Overeenkomst".

VERKLAREN HET NAVOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

ARTIKEL 1. DOEL EN DEFINITIES

1.1 Deze Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de voorwaarden waaronder het Gehuurde door de Gemeente aan de Huurder in gebruik wordt gegeven.

1.2 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

BW:	Burgerlijk Wetboek;
Gehuurde:	een perceel grond groot 18 are en 22 centiare (1822 m ²) (ongeveer), gelegen aan/nabij Deurneseweg 136 te Helmond, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie C nummer 11445 (ontstaan uit gemeente Helmond, sectie C, nummers 11318 en 7216 (beide gedeeltelijk)), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend blijkens ordernummer 6084488, zoals met enkele grijze arcering aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte Tekening;
Gemeente en/of Eigenaar:	de Gemeente Helmond;
Huurder en/of Opstaller:	de heren [REDACTED] en [REDACTED] gezamenlijk;
Opstal:	het op het Gehuurde te realiseren c.q. gerealiseerde brandstofverkooppunt inclusief autowasstraat, shop en



	verdere aan- en toebehoren, waaronder mede te verstaan vier ondergrondse tanks, zoals met dubbele arcering aangegeven op de Tekening, en het daarbij behorende ondergrondse leidingwerk;
Partijen:	de Gemeente en/of Eigenaar en Huurder en/of Opstaller tezamen;
Recht van opstal:	het van de onderhavige huurovereenkomst afhankelijke recht als bedoeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek titel 8, artikel 101 e.v., voor het in eigendom hebben in of op het Gehuurde van de Opstal;
Retributie:	een jaarlijks terugkerende vergoeding voor het Recht van opstal;
Tekening:	de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde tekening met nummer 15.0089 d.d. 02 oktober 2015, laatst gewijzigd d.d. 16 november 2016, van de Afdeling Grondzaken, Team Geo-Informatie, van de Gemeente Helmond.

- 1.3 De definities kunnen zonder verlies van hun inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.4 De aanhef van de artikelen en bijlagen is slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik en heeft geen invloed op de interpretatie daarvan.

I. HUUROVEREENKOMST

ARTIKEL 2. HET GEHUURDE, BESTEMMING

- 2.1 Gemeente verhuurt aan Huurder, Huurder huurt van Gemeente een perceel grond groot 18 are en 22 centiare (1822 m²) (ongeveer), gelegen aan/nabij Deurneseweg 136 te Helmond, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie C nummer 11445 (ontstaan uit gemeente Helmond, sectie C, nummers 11318 en 7216 (beide gedeeltelijk)), waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend blijkens ordernummer 6084488, zoals met enkele grijze arcering aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte Tekening.
- 2.2 Het Gehuurde betreft een ongebouwde onroerende zaak waarop uitsluitend de artikelen 7:201 tot en met 7:231 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn.

ARTIKEL 3. DUUR

- 3.1 Deze Huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 10 (tien) jaar, ingaande op 01 januari 2017 en lopende tot en met 31 december 2026, behoudens verlenging als bedoeld in artikel 3.2 en 3.3.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 bedoelde periode wordt deze Huurovereenkomst eenmaal en voor bepaalde tijd, voor de duur van 5 (vijf) jaar, van rechtswege voortgezet c.q. stilzwijgend verlengd tot en met 31 december





- 2031, behoudens tussentijdse opzegging door een der Partijen met inachtneming van de in artikel 3.4 bedoelde opzegtermijnen.
- 3.3 Na het verstrijken van de in artikel 3.2 bedoelde periode wordt deze Huurovereenkomst eenmaal en voor bepaalde tijd, voor de duur van 5 (vijf) jaar, van rechtswege voortgezet c.q. stilzwijgend verlengd tot en met 31 december 2036, behoudens tussentijdse opzegging door een der Partijen met inachtneming van de in artikel 3.4 bedoelde opzegtermijnen.
- 3.4 Beëindiging van deze Huurovereenkomst door Partijen kan zonder opgaaf van redenen en geschiedt door opzegging tegen het einde van een huurperiode als bedoeld in artikel 3.1, 3.2 en 3.3. De opzegtermijn bedraagt voor beide Partijen tenminste twee (2) jaar. Partijen kunnen de Huurovereenkomst voor de eerste maal tussentijds opzeggen na het verstrijken van 10 (tien) jaar, derhalve tegen afloop van de in artikel 3.1 bedoelde huurperiode.
- 3.5 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 3.6 Deze Huurovereenkomst eindigt van rechtswege na een periode van 20 (twintig) jaar, derhalve op 31 december 2036. Een (1) jaar voor de laatstbedoelde datum zullen Partijen in onderling overleg bepalen of zij met elkaar een nieuwe overeenkomst wensen aan te gaan, zulks onder door de Gemeente te stellen voorwaarden, waarbij de aldan geldende normen en wet- en regelgeving als uitgangspunt hebben te gelden.
- 3.7 Indien de milieuwet- en regelgeving zodanig zal wijzigen dat op het Gehuurde en/of de daarop en daarin aanwezige Opstal geen brandstofverkooppunt c.q. de exploitatie hiervan meer wordt toegestaan, zullen Partijen op eerste verzoek van de andere Partij binnen een redelijke termijn meewerken aan tussentijdse beëindiging van deze Huurovereenkomst. De Gemeente zal niet gehouden zijn een alternatieve locatie aan Huurder aan te bieden of voor Huurder helpen te vinden.

ARTIKEL 4. HUURPRIJS, HUURPRIJSAANPASSING, BETALINGSVERPLICHTING, BETAALPERIODE

- 4.1 De huurprijs bedraagt [REDACTED] per liter verkochte brandstof, welke huurprijs is gebaseerd op 'Erfpacht brandstofverkooppunt', zoals deze is opgenomen in Grondprijzen voor Woningen en Bedrijventerreinen Helmond 2016, zoals vastgesteld blijktens Raadsbesluit op 22 september 2015.
- 4.2 De huurprijs zal met ingang van 1 januari 2017 en vervolgens jaarlijks worden verhoogd met [REDACTED] of - indien deze lager is - het prijsindexcijfer voor de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens, ([REDACTED] = [REDACTED]) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De aldus berekende huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de in het jaar voorafgaande aan de indexering verschuldigde huurprijs. Indien te eniger tijd het Centraal Bureau voor de Statistiek mocht worden opgeheven of de bovengenoemde statistische gegevens niet meer zou publiceren, zal de Gemeente andere statistische gegevens aanvaarden, die in redelijkheid een zelfde inzicht verschaffen als Partijen bij het aangaan van deze overeenkomst voor ogen stond.





- 4.3 Teneinde de hiervoor genoemde berekeningswijze mogelijk te maken verstrekt Huurder jaarlijks de Gemeente een schriftelijke opgave van de aan het verkooppunt geleverde hoeveelheid brandstof en wel uiterlijk binnen drie (3) maanden na afloop van het jaar waarover de vergoeding moet wordt betaald. Na ontvangst van de opgave stelt de Gemeente een factuur op welke de Huurder binnen de op de factuur gestelde termijn zal voldoen.
- 4.4 Ter controle van de afgeleverde hoeveelheid brandstof verplicht Huurder zich een door hem en voor zijn rekening aan te wijzen deskundige op eerste verzoek van de Gemeente inzage te verlenen in de administratie van het verkooppunt. Desgevraagd dient Huurder op zijn kosten een onafhankelijke accountantsverklaring met betrekking tot de stortingscijfers bij aflevering aan het verkooppunt te overleggen.
- 4.5 Indien Huurder, na voorafgaande ingebrekestelling, in gebreke blijft de in artikel 4.3 omschreven opgave te verstrekken, verbeurt Huurder een direct opeisbare boete van €150,-- (zegge: honderdvijftig euro) per dag dat de overtreding voortduurt.
- 4.6 Indien blijkt dat door of namens Huurder, in de opgave als omschreven onder 4.4, een te lage opgave is verstrekt van het bedrag ter berekening van de huurprijs, zal Huurder aan de Gemeente, na voorafgaande ingebrekestelling, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, een direct opeisbare boete verbeuren gelijk aan het dubbele van de te weinig betaalde vergoeding.
- 4.7 Huurder zal bij niet (tijdige) betaling van de vergoeding, over de achterstallige bedragen de wettelijke rente verschuldigd zijn over elke gehele of gedeeltelijke maand van verzuim.
- 4.8 Stagnatie in de exploitatie van het brandstofverkooppunt door tijdelijke wegafsluiting of andere omstandigheden is voor rekening en risico van Huurder en geeft geen aanleiding tot enigerlei vergoeding, korting, kwijtschelding of restitutie van de ingevolge dit artikel verschuldigde huurprijs, onverminderd het recht van Huurder om (indien van toepassing) een verzoek tot nadeelcompensatie te doen.
- 4.9 Huurder is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de onderhavige overeenkomst is verschuldigd, te verrekenen, compenseren, korten, af te trekken of op te schorten met vorderingen die hij op de Gemeente heeft.

ARTIKEL 5. GEBRUIK GEHUURDE

- 5.1 Huurder dient het Gehuurde met de door en voor rekening van de Huurder daarop en daarin aanwezige Opstal, te gebruiken ten behoeve van de exploitatie van een brandstofverkooppunt en zulks in overeenstemming met de verleende (omgevings)vergunning(en) en de publiekrechtelijke wet- en regelgeving.
- 5.2 Het bepaalde in dit artikel wordt nadrukkelijk aangemerkt als een op Huurder rustende verplichting tot exploitatie van het brandstofverkooppunt.
- 5.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente aan het Gehuurde een andere bestemming te geven of het Gehuurde anders te gebruiken dan omschreven in artikel 5.1.

Huur- / opstalovereenkomst

Brandstofverkooppunt Deurneseweg te Helmond
Eindversie d.d. 16 november 2016

7

Paraaf Huurder/Opstaller



Paraaf Gemeente



- 5.4 Op het Gehuurde mogen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente door Huurder geen andere bouwwerken worden opgericht, anders dan de Partijen daarop en daarin genoegzaam bekende aanwezige Opstal.
- 5.5 Huurder is gehouden het Gehuurde zodanig te (laten) gebruiken dat, door of vanwege het gebruik, geen hinder of overlast in welke vorm dan ook aan de omgeving wordt aangedaan, rekening houdend met het normale gebruik van het Gehuurde en zulks in overeenstemming met de verleende (omgevings)vergunning(en).
- 5.6 Huurder zal het Gehuurde en daarop gevestigde Opstal steeds in alleszins goede staat van welstand en onderhoud houden naar genoegen van de Gemeente en zulks in overeenstemming met de verleende (omgevings)vergunning(en) en de wettelijke c.q. gemeentelijke normen. Indien naar het oordeel van de Gemeente het Gehuurde of de daarop en daarin aanwezige Opstal en andere aanhorigheden noodzakelijk onderhoud behoeven, is Huurder gehouden het onderhoud binnen de door de Gemeente gestelde termijn voor zijn rekening uit te voeren.
- 5.7 Huurder is verplicht er voor zorg te dragen dat op het Gehuurde parkerende voertuigen zodanig worden opgesteld dat de doorgaande verharding van de rijweg wordt vrijgelaten en dat het morsen van motorbrandstoffen, oliën, etc., zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- 5.8 Alle schade aan het Gehuurde moet door en op kosten van Huurder op eerste aanzegging van de Gemeente en tot haar genoegen binnen de daarbij gestelde termijn worden hersteld bij gebreke waarvan de Gemeente de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van en voor risico van Huurder. In afwijking hiervan zal, ingeval van beschadiging van de bestrating van de openbare weg of het openbare trottoir, de herstelling daarvan geschieden door de Gemeente en voor rekening van Huurder.
- 5.9 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan aan zaken op het Gehuurde, de persoon van Huurder, dan wel voor schade geleden door personeel van Huurder of door derden die op het Gehuurde aanwezig zijn (geweest), behoudens in geval van opzet of grove schuld aan de zijde van de Gemeente. Huurder vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van die derden ter zake.

ARTIKEL 6. VERANDERINGEN

- 6.1 Huurder c.q. Opstaller heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het Gehuurde en de daarop en daarin aanwezige Opstal, indien deze veranderingen vallen onder de verplichting hiervoor een (omgevings)vergunning aan te vragen, deze veranderingen gevolgen hebben voor de veiligheid ter plaatse, dan wel indien deze veranderingen leiden tot een ingrijpende aanpassing van het Gehuurde c.q. de Opstal.
- 6.2 Tenzij Partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent de Gemeente geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die Huurder c.q. Opstaller 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 zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de Gemeente zich daartegen verzetten.

- 6.3 De Gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor door Huurder c.q. Opstaller al dan niet met toestemming van de Gemeente aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
- 6.4 Huurder c.q. Opstaller is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen en Huurder vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden ter zake, alsmede voor het onderhoud van de op en in het Gehuurde aanwezige Opstal, waarvan het beheer bij de Huurder c.q. Opstaller berust.

ARTIKEL 7. EXCLUSIVITEIT GEBRUIKSRECHT / ONDERHUUR

- 7.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente 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 een andere rechtspersoon. Aan de toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. De Gemeente verleent aan Huurder hierbij toestemming voor eventuele (onder)verhuur aan Shell, zulks onder de voorwaarden zoals gesteld in deze overeenkomst.
- 7.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 7.1, verbeurt Huurder aan de Gemeente per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete van €500,-- (zegge: vijfhonderd euro), onverminderd het recht van Gemeente om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

ARTIKEL 8. STAAT VAN AANVAARDING, STAAT VAN OPLEVERING

- 8.1 Huurder heeft reeds per 18 december 1973 de feitelijke beschikking over het Gehuurde. Huurder verklaart het Gehuurde te kennen, daarvan geen nadere omschrijving te verlangen en het te aanvaarden in de staat, waarin het zich bij de aanvang van de huur in 1973 bevond, welke goede en niet verontreinigde staat van het Gehuurde uitdrukkelijk niet als een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW te gelden heeft. Huurder heeft derhalve nimmer aanspraak op ontbinding van de overeenkomst, op vermindering van de huurprijs of op enig andere tegemoetkoming ter zake van al of niet verborgen gebreken of wegens onjuiste of onvolledige omschrijving van het Gehuurde of van de aard, de ligging of de grootte ervan.
- 8.2 Vanaf het in artikel 8.1 bedoelde tijdstip draagt Huurder het risico van het Gehuurde en de hierop of -in aan te brengen zaken met verdere aan- en toebehoren.
- 8.3 Zodra de overeenkomst eindigt door het verstrijken van de termijn waarvoor het recht is verleend, deze overeenkomst niet meer wordt verlengd, dan wel tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst overeenkomstig het bepaalde



van deze overeenkomst of de wet, dient Huurder voor zijn rekening het Gehuurde aan de Gemeente op te leveren ontdaan van door hem aangebrachte zaken, waaronder de daarop en daarin aanwezige Opstal, etc., zowel boven- als ondergronds.

- 8.4 Bij niet-voldoening aan het onder artikel 8.3 bepaalde, gelden de in of op het Gehuurde achtergebleven zaken als door Huurder om niet afgestaan aan de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd deze zaken, zonder dat enig recht op schadevergoeding bestaat, op kosten van Huurder te verwijderen. De Gemeente is niet gehouden achtergebleven zaken voor Huurder in bewaring te nemen en/of deze te verzekeren.
- 8.5 Oplevering van het Gehuurde zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de in artikel 9 bedoelde (sanerings)werkzaamheden naar tevredenheid van de Gemeente zijn verricht. Huurder is tot die tijd gebonden aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.
- 8.6 Van de oplevering bij het einde van de onderhavige Huurovereenkomst wordt een rapport opgesteld, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het Gehuurde worden vastgelegd en eventueel welke reparaties/achterstallige onderhoudswerkzaamheden Huurder nog moet verrichten. Het inspectierapport zal door beide Partijen worden ondertekend.
- 8.7 Als Huurder verzuimt een afspraak te maken voor de oplevering dan is de Gemeente op de laatste dag van de looptijd van de onderhavige Huurovereenkomst bevoegd – zonder aanwezigheid van Huurder – een inspectie van het Gehuurde te verrichten. Het rapport dat alsdan door of vanwege de Gemeente wordt opgesteld is voor beide Partijen bindend.
- 8.8 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde termijn ten genoegen van de Gemeente uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is de Gemeente gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen.
- 8.9 De Huurder kan bij het einde van het gebruik geen enkel recht op schadevergoeding, hoe ook genaamd, doen gelden.

ARTIKEL 9. MILIEU/SCHADELIJKE STOFFEN/BODEM

- 9.1 Indien gedurende de looptijd of bij beëindiging van de Huurovereenkomst door de overheid of de Gemeente bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt verondersteld, zal Huurder die overheid of de Gemeente gelegenheid bieden door het nemen van bodem- en/of grondwatermonsters vast te stellen of van bodem- en/of grondwaterverontreiniging sprake is, één en ander na overleg met Huurder.
- 9.2 Indien niet c.q. beperkt kan worden beschikt over (een deel van) het Gehuurde als gevolg van het in artikel 9.1 bedoelde onderzoek, doet dat de verplichting tot betaling van de huur niet eindigen en vormt dat evenmin aanleiding tot het vorderen van schadevergoeding.

Huur- / opstalovereenkomst

Brandstofverkooppunt Deurneseweg te Helmond
Eindversie d.d. 16 november 2016

10

Paraaf Huurder/Opstaller

Paraaf Gemeente



- 9.3 Mocht worden aangetoond dat de bodem van het Gehuurde en/of het grondwater gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst door toedoen van de Huurder c.q. door het gebruik van het Gehuurde is verontreinigd met stoffen, die naar op dat moment gangbare opvattingen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan zal Huurder na eerste aanzegging de bodem- en/of grondwaterverontreiniging onmiddellijk voor zijn rekening (doen) saneren.
- 9.4 Een (1) jaar voordat het gebruik van het Gehuurde overeenkomstig het gestelde in artikel 3 van deze overeenkomst eindigt, dient voor rekening van Huurder een deugdelijk bodemonderzoek te zijn verricht conform NEN-5740, dan wel de dan geldende NEN-norm. De resultaten van dit onderzoek moeten binnen drie (3) maanden na het uitvoeren van het onderzoek worden overlegd aan de Gemeente.
- 9.5 Afhankelijk van de resultaten van het in artikel 9.4 bedoelde bodemonderzoek dient op verzoek van de Gemeente binnen een termijn van vier (4) maanden na het overleggen van voornoemde onderzoeksresultaten, of zoveel langer als de Gemeente na overleg met de Huurder toestaat, een saneringsplan of plan van aanpak te worden overlegd, gericht op een sanering van de bodem. Hierbij zullen aangetoonde verontreinigingen op kosten van Huurder worden weggenomen.

ARTIKEL 10. TUSSENTIJDSE BEËINDIGING

- 10.1 Deze Huurovereenkomst kan zonder voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente met onmiddellijke ingang worden ontbonden, indien Huurder:
- een beroep op schuldsanering heeft gedaan;
 - surseance van betaling is verleend;
 - diens faillissement is aangevraagd;
 - door diens crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden wordt ontbonden of geliquideerd;
 - haar rechten zonder schriftelijke toestemming overdraagt of inbrengt aan/in een andere persoon of rechtspersoon;
 - anderszins beperkt wordt in diens bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
 - Huurder de exploitatie staakt of anderszins in strijd handelt met de exploitatieverplichting als bedoeld in artikel 5.2.

ARTIKEL 11. GEBRUIKERSLASTEN

- 11.1 De uit het gebruik voortvloeiende kosten van levering van water, elektriciteit, alsmede waterschapslasten e.d. zijn voor rekening van de Huurder.

ARTIKEL 12. GEDOOGPLICHT

Huurder is verplicht te gedogen, dat:

- 12.1 Op, in of boven het Gehuurde, desgewenst kabels, leidingen en andere werken ten algemene nutte aanwezig zijn, dan wel worden aangebracht als de Gemeente nodig oordeelt; deze werken mogen door Huurder niet worden verwijderd. Het uitvoeren of de aanwezigheid van deze werken geeft geen aanleiding tot enigerlei



- vergoeding, korting, kwijtschelding, restitutie, onverminderd het recht van Huurder om (indien van toepassing) een verzoek tot nadeelcompensatie te doen.
- 12.2 Het Gehuurde zal worden betreden door personen, door of vanwege de Gemeente aan te wijzen, zo dikwijls als hij dit noodzakelijk acht in verband met de hiervoor onder artikel 12.1 bedoelde werken, zulks na voorafgaand overleg met de Huurder.

II. OVEREENKOMST TOT VERLENING RECHT VAN OPSTAL

ARTIKEL 13. OVEREENKOMST TOT VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

- 13.1 De Eigenaar verleent aan de Opstaller die zulks aanvaardt, het van de hiervoor in Hoofdstuk I genoemde huurovereenkomst afhankelijke Recht van opstal als bedoeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, titel 8, artikel 101 e.v., voor het in eigendom hebben in of op het Gehuurde van een brandstofverkooppunt inclusief autowasstraat, shop en verdere aan- en toebehoren, waaronder mede te verstaan vier ondergrondse tanks en ondergronds leidingwerk met vulpunten, zoals met dubbele arcering aangegeven op de Tekening, welke Tekening niet is bestemd om te worden ingeschreven ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.

ARTIKEL 14. INGANGSDATUM EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

- 14.1 Het Recht van opstal wordt aangegaan voor de tijd, gedurende welke Huurder het Gehuurde in huur zal hebben.

ARTIKEL 15. NOTARIËLE AKTE

- 15.1 De vestiging van het Recht van opstal geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van de notarissen van OMD Notarissen te Helmond.
- 15.2 De notariële akte zal worden verleden binnen twee maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst.

ARTIKEL 16. FEITELIJKE LEVERING / RISICO / STAAT VAN AFLEVERING

- 16.1 Opstaller heeft per 18 december 1973 de feitelijke beschikking verkregen over de bij de Eigenaar in eigendom zijnde grond waarop het Recht van opstal wordt gevestigd c.q. verleend.
- 16.2 Vanaf de in artikel 3.1 bedoelde ingangsdatum (01 januari 2017) draagt Opstaller het risico van het Recht van opstal c.q. de Opstal en de hierin aan te brengen zaken met verdere aan- en toebehoren. Voor rekening van Opstaller komen vanaf dat moment, alle reparaties aan de door hen aangebrachte zaken, de premies terzake verzekeringen voor de door hen aangebrachte zaken tegen brand- en andere schade en alle overige lasten en afschrijvingen betreffende de door hen aangebrachte zaken.



- 16.4 Het Recht van Opstal c.q. de Opstal wordt door Opstaller aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van de in artikel 3.1 bedoelde ingangsdatum (01 januari 2017) bevindt.
- 16.5 Opstaller kan geen aanspraak maken op schadevergoeding wegens levering in niet goede staat van onderhoud.
- 16.6 De Eigenaar staat er voor in dat zij gerechtigd is het Recht van opstal te verlenen.
- 16.7 Alle lasten en belastingen, welke ter zake van de eigendom van het Recht van opstal en van de door hen aangebrachte zaken gedurende het bestaan van het Recht van opstal zullen worden geheven, komen voor rekening van Opstaller vanaf de in artikel 3.1 bedoelde ingangsdatum (01 januari 2017); de lasten en belastingen (waaronder begrepen onroerende zaakbelasting, waterschapslasten), welke de Eigenaar in plaats van Opstaller mocht hebben betaald, moeten door Opstaller op eerste vordering van de Eigenaar worden terugbetaald.
- 16.8 Met betrekking tot het Recht van opstal zijn aan de Eigenaar geen bijzondere lasten en beperkingen bekend.

ARTIKEL 17. RETRIBUTIE

- 17.1 Partijen komen overeen dat geen Retributie is verschuldigd.
- 17.2 Opstaller is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de onderhavige Overeenkomst is verschuldigd, te verrekenen, compenseren, korten, af te trekken of op te schorten met vorderingen die hij op de Gemeente heeft.

ARTIKEL 18. GEBRUIKSBEPALING

- 18.1 De Opstaller mag het recht slechts gebruiken voor zover dit in redelijkheid nodig is voor het hebben, houden, verwijderen of vervangen van de op en in het Gehuurde aanwezige Opstal, zulks in overeenstemming met de verleende (omgevings)vergunning(en) en de publiekrechtelijke wet- en regelgeving. Alle kosten die verband houden met het oprichten, hebben, onderhouden, verplaatsen en verwijderen van de aangebrachte zaken zijn voor rekening van Opstaller.

ARTIKEL 19. AANSPRAKELIJKHEID

- 19.1 Opstaller neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan de terzake het Recht van opstal aangebrachte zaken, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Opstaller moet de Gemeente terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in dit lid voordoet of dreigt voor te doen.
- 19.2 Opstaller vrijwaart de Gemeente tegen boetes die de Gemeente worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Opstaller.
- 19.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken aan het Gehuurde of de daarop en daarin aanwezige Opstal, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de onderhavige Overeenkomst.
- 19.4 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Opstaller en Opstaller heeft geen recht op vermindering van de



huurprijs of retributie, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op tussentijdse beëindiging het Recht van opstal in geval van zichtbare en onzichtbare gebreken aan de terzake het Recht van opstal aangebrachte zaken, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van de terzake het Recht van opstal aangebrachte zaken, 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.

- 19.5 Opstaller zal alles doen wat redelijkerwijs van haar gevergd kan worden om schade aan de ondergrond van het Recht van opstal te voorkomen. Behoudens opzet of grove schuld is Opstaller uitsluitend aansprakelijk voor aan haar toerekenbare schade die in een duidelijk aantoonbaar verband staat met de plaatsing of aanwezigheid van de door hen aangebrachte zaken.

ARTIKEL 20. GEDOOGPLICHT

De Opstaller is verplicht te gedogen, dat:

- 20.1 Op, in of boven de Opstal, desgewenst, kabels, leidingen en andere werken ten algemene nutte aanwezig zijn, dan wel worden aangebracht, vervangen, geconstrueerd, etc. als de Eigenaar, dan wel de gerechtigde tot de kabels en leidingen nodig oordeelt; deze werken mogen door de Opstaller niet worden verwijderd. Het uitvoeren of de aanwezigheid van deze werken geeft geen aanleiding tot enigerlei vergoeding, korting, kwijtschelding, restitutie, onverminderd het recht van Opstaller om (indien van toepassing) een verzoek tot nadeelcompensatie te doen.
- 20.2 De Opstal zal worden betreden door personen, door of vanwege de Eigenaar aan te wijzen, zo dikwijls als hij dit noodzakelijk acht in verband met het onderhoud en de hiervoor onder 20.1 bedoelde werken, zulks na voorafgaand overleg met de Huurder.

ARTIKEL 21. OVERDRACHT, TOEDELING, ONDEROPSTAL EN VERHUUR

- 21.1 Het Recht van opstal kan niet zonder de schriftelijke toestemming van Eigenaar:
- worden overgedragen;
 - worden toebedeeld;
 - worden gesplitst door overdracht of toedeling van het Recht van opstal op een gedeelte van de door Opstaller aangebrachte zaken;
 - worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander Recht van opstal of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door Opstaller verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de door Opstaller aangebrachte zaken;
 - in (mede)gebruik worden gegeven.

Aan de toestemming kan de Eigenaar voorwaarden verbinden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Voor wat betreft het



genoemde onder sub e. geeft de Gemeente hierbij toestemming voor het in (mede)gebruik geven van de Opstal aan huidige (mede)gebruiker Shell.

- 21.2 Opstaller is zonder de schriftelijke toestemming van Eigenaar niet bevoegd het Recht van opstal geheel of gedeeltelijk te vervreemden en/of hierop geheel of ten dele het recht van onderop-/onderstal te vestigen.
- 21.3 Opstaller is zonder de schriftelijke toestemming van Eigenaar niet bevoegd de Opstal geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.
- 21.4 Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door Eigenaar voorwaarden worden verbonden.
- 21.5 Van overgang of overdracht van het Recht van opstal moet Opstaller binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan Eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.

ARTIKEL 22. BEËINDIGING RECHT VAN OPSTAL

- 22.1 Het Recht van opstal eindigt door:
- bij het einde of tussentijdse beëindiging de huurovereenkomst;
 - het tenietgaan van de Opstal;
 - afstand;
 - vermenging.
- 22.2 Opstaller is alsdan verplicht het Gehuurde zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat te herstellen, indien zulks mogelijk is zonder het toebrengen van schade aan eigendommen van derden (bijvoorbeeld de alsdan aanwezige kabels/leidingen).
- 22.3 Bij niet-voldoening aan het hiervoor onder artikel 22.2 bepaalde heeft de Eigenaar – na ingebrekestelling van de Opstaller, waarbij gedurende de in het schrijven genoemde redelijke termijn niet tot nakoming over gaat – het recht om de door de Opstaller aangebrachte zaken te verwijderen en de hiermee gepaard gaande kosten op de Opstaller te verhalen.
- 22.4 Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige Opstal in of op het Gehuurde.

ARTIKEL 23. KOSTEN

- 23.1 De notariële kosten wegens de vestiging van het Recht van opstal, de kadastrale kosten, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door opstaller van het Recht van opstal eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de Opstaller.
- 23.2 De notariële kosten wegens doorhaling van het Recht van opstal, indien het Recht van opstal eindigt, zijn eveneens voor rekening van de Opstaller. Partijen zullen over en weer hun medewerking verlenen aan de doorhaling van dit recht in de Openbare Registers gehouden door de Dienst van het Kadaster.
- 23.3 De Gemeente zal, voorafgaand aan het vestigen van het Recht van opstal, het Gehuurde kadastraal afsplitsen, waardoor nieuwe definitieve kadastrale percelen worden gevormd en de voorlopige begrenzing op de kadastrale kaart wordt



Bijlage 2 Verklaring ex artikel 27.3



Gemeente Helmond
T.a.v. [REDACTED]
Weg op den Heuvel 35
5701 NV HELMOND

Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V.
Weena 70
3012 CM Rotterdam
The Netherlands
Internet <http://www.shell.com>

Rotterdam, 30 november 2016

Betreft: Huurovereenkomst tussen gemeente Helmond en Van de Vorst

Geachte [REDACTED],

Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V. ("SNV") verwijst naar de huurovereenkomst tussen de Gemeente Helmond en [REDACTED] & [REDACTED], eindversie d.d. 16 november 2016, betreffende de grond gelegen aan de Deurseweg 136 te Helmond ("Grond").

SNV onderhuurt van [REDACTED] & [REDACTED] de Grond en de opstallen gedurende dezelfde huurperiode als overeengekomen in de Huurovereenkomst en is derhalve onderhuurder zoals gedefinieerd in de Huurovereenkomst.

SNV verklaart hierbij dat zij garant staat overeenkomstig artikel 27.3 sub 2 van de Huurovereenkomst. Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u zich wenden tot ondergetekende.

Hoogachtend,
Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V.

[REDACTED]

Namens deze: [REDACTED]



afgebeeld. De kadastrale begrenzing en -oppervlakte krijgen hierdoor een 'voorlopige status'. De kadastrale grens en -oppervlakte worden definitief wanneer de landmeter van het Kadaster de grens heeft geverifieerd. Dit gebeurt door het terreinbezoek eventueel met aanwijzingen van de nieuwe grens(zen) na voltooiing van de voorgenomen bebouwing, of na een tervisielegging. De kadastrale kosten voor het vaststellen van de voorlopige perceelsgrenzen bedragen [REDACTED] (per nieuw gevormd perceel). De Gemeente zal na vorming van deze nieuwe percelen deze kosten separaat bij Huurder in rekening brengen.

ARTIKEL 24. OVERIGE BEPALINGEN

- 24.1 In geval van vervreemding van het Recht van opstal door Opstaller en in geval van overgang van het Recht van opstal, zijn deze voorwaarden onverkort van toepassing op de rechtsopvolger en dient derhalve voor "Opstaller" in deze overeenkomst gelezen te worden de opvolgende gerechtigde tot het Recht van opstal.
- 24.2 In geval van overgang van de eigendom van de blote eigendom van de ondergrond van het Recht van opstal, dan wel verlening van een beperkt zakelijk recht hierop, zijn de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden onverkort van toepassing op de rechtsopvolger(s) en dient derhalve voor "de Gemeente" in de voorwaarden gelezen te worden de opvolgende hoofdgerechtigde.
- 24.3 Opstaller is verplicht de in redelijkheid gegeven aanwijzingen van Eigenaar in verband met het aanbrengen en onderhouden van de door Opstaller aan te brengen zaken inzake het beheer op te volgen.
- 24.4 Opstaller kan de in deze Overeenkomst geregelde rechten en verplichtingen enkel geheel of gedeeltelijk overdragen met toestemming van de Eigenaar.

III. ALGEMENE BEPALINGEN T.A.V. DE HUUROVEREENKOMST EN HET RECHT VAN OPSTAL

ARTIKEL 25. PUBLIEKRECHTELIJK VOORBEHOUD / GOEDKEURINGSVOORBEHOUD

25.1 Deze Overeenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen c.q. de uitoefening van aan de Gemeente toekomende bevoegdheden, die ertoe kunnen leiden dat de Gemeente besluiten neemt of anderszins handelingen verricht die nadelig kunnen zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst.

De voor de uitvoering van deze Overeenkomst nadelige uitoefening van bevoegdheden en het anderszins verrichten van voor de uitvoering van deze overeenkomst nadelige handelingen kunnen bijvoorbeeld zijn ter zake ingediende zienswijzen van derden, stellingnames van andere overheidsinstanties alsmede rechterlijke uitspraken en nieuwe wet- en regelgeving, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente.



Ingeval de Gemeente overgaat tot een dergelijke nadelige bevoegdheidsuitoefening of het anderszins verrichten van dergelijke nadelige handelingen, dan levert dit geen toerekenbare tekortkoming zijdens de Gemeente op en kan de Huurder ter zake jegens de Gemeente geen recht op vergoeding van kosten, schade of interessen van welke aard dan ook ontlenen. Partijen zullen alsdan onderzoeken op welke wijze de daaruit voor Huurder voortvloeiende nadelige gevolgen kunnen worden ondervangen, evenwel zonder dat de Gemeente is gehouden tot aanpassing van deze Overeenkomst.

- 25.2 Deze Overeenkomst wordt zijdens de Gemeente aangegaan onder de voorwaarde van goedkeuring door (of in naam van) het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente. Dat houdt in dat deze Overeenkomst in het geheel niet tot stand komt – ook niet voorwaardelijk – zolang deze goedkeuring niet expliciet is gegeven. Indien het college of haar gevolmachtigde(n) om een haar (hun) moverende reden goedkeuring/ondertekening aan deze overeenkomst onthoud(t)(en), is de Gemeente niet aansprakelijk voor de gemaakte kosten en/of de gedeerde winst van Huurder. De eventuele aanwezigheid van (leden van) het college en/of van haar gevolmachtigde(n) bij de onderhandelingen over deze overeenkomst staat de werking van dit goedkeuringsvoorbehoud niet in de weg.

ARTIKEL 26. VERGUNNINGEN, ONTHEFFINGEN, ETC.

- 26.1 Deze overeenkomst ontslaat Huurder niet van zijn verplichting en verantwoordelijkheid voor het verkrijgen en behouden van de vereiste (publiekrechtelijke) (omgevings)vergunningen, ontheffingen, toestemmingen, etc. in verband met het gebruik en/of de bestemming van het Gehuurde en de daarop en daarin aanwezige Opstal. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van Huurder. Weigering of intrekking zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van deze overeenkomst of tot enige andere of verdere privaatrechtelijke actie tegen de Gemeente, onverminderd het bepaalde in artikel 3.7 van deze Overeenkomst.

ARTIKEL 27. VERZEKERING, WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

- 27.1 Huurder is verplicht voor de aansprakelijkheid voor het beheer van het Gehuurde een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Deze verzekering dient onder de voorwaarde te worden afgesloten dat de verzekering uitsluitend kan worden opgezegd als de Gemeente schriftelijk toestemming daarvoor heeft verleend. Huurder is verplicht om aan de Gemeente een kopie van de verzekeringspolis te verstrekken en de ter zake verschuldigde verzekeringspremies tijdig te voldoen.
- 27.2 Opstaller is verplicht voor de aansprakelijkheid voor het beheer van de op en in het Gehuurde aanwezige Opstal een opstalverzekering af te sluiten. Deze verzekering dient onder de voorwaarde te worden afgesloten dat de verzekering uitsluitend kan worden opgezegd als de Gemeente schriftelijk toestemming daarvoor heeft verleend. Opstaller is verplicht om aan de Gemeente een kopie van de verzekeringspolis te verstrekken en de ter zake verschuldigde verzekeringspremies tijdig te voldoen.



- 27.3 De Huurder c.q. Opstaller is niet verplicht de in artikel 27.1 en 27.2 bedoelde verzekeringen af te sluiten, indien de onderhuurder c.q. onderopstaller schriftelijk aan de Gemeente heeft verklaard (welke verklaring bevoegdlijk dient te zijn ondertekend en alsdan wordt geacht integraal en onlosmakelijk deel uit te maken van deze Overeenkomst):
- de in artikel 27.1 en 27.2 bedoelde verzekeringen af te sluiten, conform de voorwaarden in het betreffende artikel; en/of
 - zich garant te stellen om in ieder geval alle schade en kosten, hoe ook genaamd, te vergoeden die anders door de in artikel 27.1 en 27.2 bedoelde verzekeringen zou zijn gedekt en naar redelijke en objectieve maatstaven vaststaat dat de onderhuurder c.q. onderopstaller voldoende draagkrachtig is om deze aansprakelijkheid op zich te nemen zonder deze verzekeringen af te sluiten.
- 27.4 Op het moment dat niet (meer) volledig aan het bepaalde in artikel 27.3 sub a en/of b wordt voldaan, is de Huurder c.q. Opstaller verplicht de in artikel 27.1 en 27.2 bedoelde verzekeringen af te sluiten onder de daarin gestelde voorwaarden.
- 27.5 Partijen komen overeen dat door de personen die thans in de aanhef onder 2. gezamenlijk als Huurder worden aangemerkt, geen waarborgsom en/of bankgarantie is verschuldigd, onverminderd het bepaalde in artikel 27.6.
- 27.6 Op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente dient de rechtsopvolger onder algemene en/of bijzondere titel van Huurder c.q. Opstaller als waarborg voor de juiste nakoming van diens verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de Gemeente een waarborgsom te storten en/of een bankgarantie af te geven ter grootte van minimaal de laatst verschuldigde huurprijs, onder de door de Gemeente te stellen voorwaarden, bij gebreke waarvan de Gemeente het recht heeft, na voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, deze Overeenkomst te ontbinden.

ARTIKEL 28. KWALITATIEVE VERPLICHTING/KETTINGBEDING

- 28.1 Opstaller is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 6, 13, 14, 16, 18 tot en met 22, 23.2, 24 en 27 (met uitzondering van 27.5) en dit artikel bij vervreemding van het geheel of gedeelte van het Recht van opstal, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 6, 13, 14, 16, 18 tot en met 22, 23.2, 24 en 27 (met uitzondering van 27.5) en dit artikel bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente ter hoogte van de in die betreffende artikelen genoemde boetes, met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen, waardoor het krachtens artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege overgaat op degene(n), die het Recht van opstal daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de



rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het goed zal/zullen verkrijgen. De hiervoor in artikel 22.1 genoemde kwalitatieve verplichtingen zullen – om hun in artikel 6.252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde werking te verkrijgen – worden opgenomen in de in artikel 15 bedoelde akte waarna deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.

- 28.3 Indien zal blijken dat het kwalitatief beding zich ten onrechte heeft verkregen dan zal zij als kettingbeding gelden. Opstaller is dan ook verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit aanvaardt, ter voorkoming van de verbreking van de ketting, het hiervoor in de artikelen 6, 13, 14, 16, 18 tot en met 22, 23.2, 24 en 27 (met uitzondering van 27.5) en dit artikel bepaalde, bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het Recht van opstal, alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, als een kettingbeding aan de nieuwe Gemeente of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en ten behoeve van deze laatste aan te nemen en in verband daarmee, het hiervoor in de artikelen 6, 13, 14, 16, 18 tot en met 22, 23.2, 24 en 27 (met uitzondering van 27.5) en dit artikel, in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een dadelijk opeisbare boete ter hoogte van de in die betreffende artikelen genoemde boetes, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schaden en rente, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

ARTIKEL 29. WANPRESTATIE

- 29.1 In het geval één der Partijen in verzuim is met betrekking tot de nakoming van één of meer verbintenissen voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst, is de andere Partij gerechtigd na gerechtelijke tussenkomst tot ontbinding van de onderhavige overeenkomst over te gaan en heeft deze partij recht op vergoeding van de door haar geleden schade.

ARTIKEL 30. HOOFDELIJKHEID

- 30.1 De in de aanhef als Huurder vermelde twee (natuurlijke) personen zijn ieder voor zich hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van Huurder uit deze Overeenkomst, welke verplichtingen ten opzichte van de Gemeente steeds ondeelbaar zijn.

ARTIKEL 31. OVERDRACHT CONTRACTPOSITIE

- 31.1 De Huurder c.q. Opstaller is, behoudens in geval van voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, niet gerechtigd zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.
- 31.2 De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

Huur- / opstalovereenkomst

Brandstofverkooppunt Deurneseweg te Helmond
Eindversie d.d. 16 november 2016

19

Paraaf Huurder/Opstaller

Paraaf Gemeente

**ARTIKEL 32. WOONPLAATS**

- 32.1 Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst domicilie ten kantore van de notaris.

ARTIKEL 33. GESCHILLENREGELING

- 33.1 Van een geschil is pas dan sprake als redelijk en goed overleg niet tot overeenstemming heeft geleid.
- 33.2 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

ARTIKEL 34. WIJZIGING/TOESTEMMING

- 34.1 Wijzigingen van en aanvullingen op deze overeenkomst zijn slechts van kracht voor zover zij schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.
- 34.2 Een door de Gemeente of Huurder gegeven toestemming is slechts eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. De Gemeente of Huurder kunnen voorwaarden verbinden aan zijn of haar toestemming.

ARTIKEL 35. SLOTBEPALINGEN

- 35.1 De considerans en bijlage maken integraal en onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst.
- 35.2 Bij strijdigheid tussen de bepalingen in deze Overeenkomst en de considerans van deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen in deze Overeenkomst.
- 35.3 Met het ondertekenen van deze Overeenkomst verklaren Partijen dat de op 8 maart 1994 tussen hen gesloten huurovereenkomst, welke is ingegaan op 1 juli 1996 en zal eindigen op 1 januari 2017, komt te vervallen per de datum van het ingaan van deze Overeenkomst en het bepaalde in deze Overeenkomst daarvoor alsdan in de plaats zal treden.
- 35.4 Indien een bepaling van deze Overeenkomst als nietig, vernietigbaar, onwettig of anderszins niet-bindend moet worden beschouwd, zal deze bepaling, voor zover nodig, uit deze Overeenkomst worden verwijderd en worden vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel als mogelijk benaderd. De overige bepalingen van de Overeenkomst blijven in dat geval onverkort van kracht.
- 35.5 Als bij de uitvoering van deze Overeenkomst blijkt dat zich omstandigheden voordoen waarin deze overeenkomst niet voorziet, wordt daarmee op zodanige wijze omgegaan dat in de geest van deze Overeenkomst wordt gehandeld en voorts zodanig, dat op redelijke en billijke wijze wordt gehandeld.
- 35.6 Waar in deze Overeenkomst of naar aanleiding van deze Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze Overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

ARTIKEL 36. BIJLAGE

36.1 Bij deze Overeenkomst hoort onverbrekkelijk de volgende door Partijen gearafaerde bijlage:

Bijlage I: tekening nummer 15.0089, d.d. 02 oktober 2015, laatst gewijzigd d.d. 16 november 2016, van de Afdeling Grondzaken, Team Geo-Informatie, van de Gemeente Helmond;

Aldus in drievoud overeengekomen, opgemaakt en ondertekend, te Helmond op:

Gemeente:



Mevrouw P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel
Burgemeester

Huurder:



Datum: 13-12 2016

Datum: 24/11 2016

Paraaf Huurder/Opstaller 

Paraaf Gemeente



Bijlage 1 Tekening 15.0089

Huur- / opstalovereenkomst

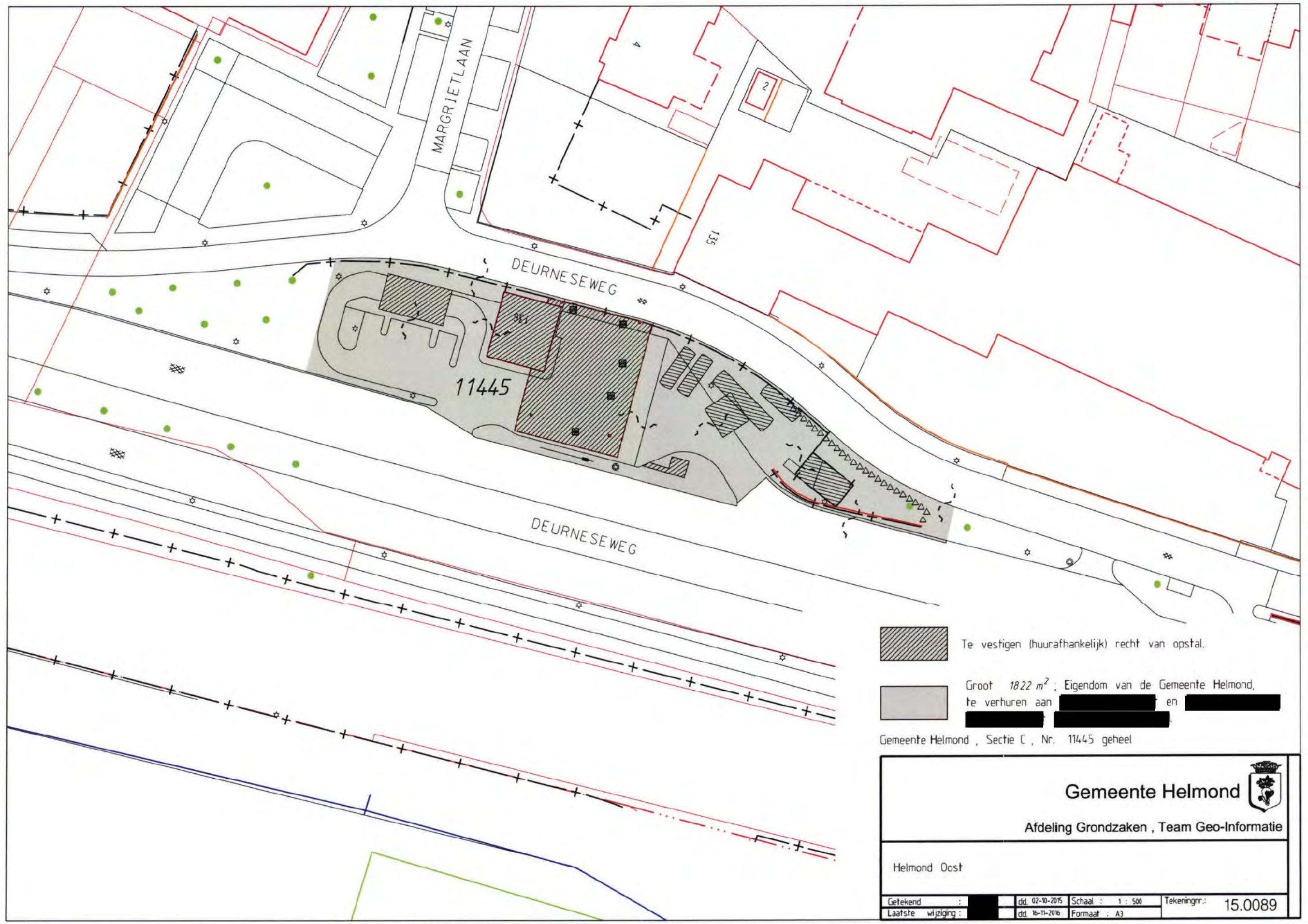
Brandstofverkooppunt Deurneseweg te Helmond
Eindversie d.d. 16 november 2016



Paraaf Huurder/Opstaller




Paraaf Gemeente

66995 16-12-2016 11:10:39



 Te vestigen (huurafhankelijk) recht van opstal.
 Groot 1822 m²; Eigendom van de Gemeente Helmond, te verhuren aan [redacted] en [redacted].
 Gemeente Helmond, Sectie C, Nr. 11445 geheel

 Gemeente Helmond Afdeling Grondzaken, Team Geo-Informatie			
Helmond Oost			
Getekend :	dd. 02-10-2015	Schaal : 1 : 500	Tekeningnr.: 15.0089
Laatste wijziging :	dd. 16-11-2016	Formaat : A3	