

## REGIONALE DIRECTIE DOMEINEN WEST

LOCATIE 'LUCASGAT'

Dossiernummer

107003517\_10

### ~~ONTWERP~~PAKTE VAN VERHURING

De ondergetekenden:

1. , hoofd afdeling Front-Office van de Regionale directie Domeinen West te Leiden, handelende namens de Staat der Nederlanden, hierna te noemen de Staat, hiertoe bevoegd op grond van het mandaat, hem verleend krachtens het door de Staatssecretaris van Financiën goedgekeurde handboek Administratieve Organisatie van de dienst Domeinen;
2. , beiden directeur van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Shell Nederland Verkoopmaatschappij B.V., (kantooradres: Rivium Boulevard 157 te Capelle aan den IJssel, postadres postbus 79, 2900 AB CAPELLE AAN DEN IJSSEL), hierna te noemen de huurder;

### IN AANMERKING NEMENDE

dat de Staat bij de overeenkomstig de artikel 5 van de *Wet tot veiling van bepaalde verkooppunten van motorbrandstoffen* (hierna te noemen de *Wet*) op 12 september 2007 te 's-Gravenhage gehouden veiling onder meer heeft aangeboden de huurovereenkomst van het benzinstation op de locatie "Lucasgat", (hierna te noemen *het huurrecht*);

dat op de veiling van toepassing waren de *Regeling veiling benzinstations langs rijkswegen*, (hierna te noemen *Veilingregeling*), en de *Regeling toelating veiling benzinstations langs rijkswegen*, (hierna te noemen *Toelatingsregeling*);

dat de tekst van de *Veilingregeling* en de *Toelatingsregeling* en de gegevens met betrekking tot het huurrecht zijn opgenomen in een biedboek, dat in depot is gegeven aan notaris mr. R.A. Gallas, notaris te 's-Gravenhage;

dat de huurder bij de veiling het hoogste bod heeft uitgebracht op het huurrecht, bedragende vier miljoen driehonderd vijfenzeftig negenhonderd negenenzeventig euro ~~(                    )~~;

dat binnen drie werkdagen na de veiling de huurder heeft voldaan aan zijn uit artikel 23 van de *Veilingregeling* voortvloeiende verplichting tot het betalen van een waarborgsom ter grootte van 15% (€ 189.803,10) van het topdeel (~~(                    )~~) als bedoeld in artikel 24 van de *Veilingregeling*;

dat binnen twee weken na de veiling de huurder het restant (~~(                    )~~) van het bod heeft betaald op het in artikel 23, derde lid, van de *Veilingregeling* vermelde bankrekeningnummer ten name van de regionale directie Domeinen West te Leiden;

dat van deze betaling blijkt uit aan deze akte gehechte kwitantie (bijlage 1);

dat daarmee tussen de Staat en de huurder tot stand is gekomen een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 3 van de *Wet*,

dat blijktens het vorenstaande de huurder heeft voldaan aan de voorwaarden voor het sluiten van de huurovereenkomst, zodat partijen thans wensen over te gaan tot het sluiten van een huurovereenkomst;

## **KOMEN OVEREEN:**

De Staat verhuurt aan de huurder, die in huur aanneemt:

*Twee oppervlakten grond met een gezamenlijke grootte van ongeveer achtendertig are negentig centiare (3.890 m<sup>2</sup>) gelegen aan de zuidwestzijde van de rijksweg A1 ter hoogte van hectometerpaal 73.8 in de gemeente Apeldoorn (provincie Gelderland), plaatselijk bekend als locatie "Lucasgat", (hierna te noemen: de locatie), kadastraal bekend als gedeelten, onderscheidenlijk groot ongeveer negenenvijftig centiare (59 m<sup>2</sup>) en ongeveer achtendertig are eenendertig centiare (3.831 m<sup>2</sup>), van het perceel gemeente Apeldoorn, sectie P, nummer 424, zoals schetsmatig met streeparcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening met het kenmerk ZFL-2001-42, (hierna te noemen: het gehuurde).*

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de verhuuring:

### **Artikel 1. Algemene Voorwaarden**

Naast de bepalingen uit de Wet zijn op deze huurovereenkomst, voorzover daarvan hierna niet is afgeweken, van toepassing de *Algemene huurvoorwaarden Benzine- en Servicestations langs rijkswegen 2005*, (hierna te noemen de *algemene voorwaarden*). De *algemene voorwaarden* zijn gedeponereerd bij de griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht, op 1 december 2005, onder nummer 345/2005, en worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze overeenkomst en daarvan deel uit te maken.

De huurder verklaart dat hij een exemplaar van deze voorwaarden heeft ontvangen vóór het aangaan van deze overeenkomst en dat hij de inhoud ervan geheel kent.

### **Artikel 2. Duur en ingangsdatum**

De verhuuring is aangegaan voor de duur van vijftien jaren, ingegaan 12 december 2007 en derhalve eindigende op 11 december 2022, behoudens de in artikel 3, vierde lid, van de Wet bedoelde verlenging voor korte duur.

### **Artikel 3. Huurprijs**

De huurprijs is opgebouwd uit twee delen, namelijk een vast, op de objectieve locatiewaarde gebaseerd, bedrag en een variabel bedrag, gebaseerd op de actueel verkochte liters motorbrandstof. De huurprijs wordt berekend op basis van een vergoedingssystematiek, welke aan deze akte is gehecht (bijlage 2).

### **Artikel 4. Wijze van opgaveverstreking voor geleverde motorbrandstoffen**

1. Per één september van ieder jaar is de huurder voor de berekening van het variabele deel van de huurprijs bij wijze van voorschot een bedrag verschuldigd, dat wordt berekend aan de hand van de afgeleverde hoeveelheid motorbrandstof in het voorgaande kalenderjaar.
2. Voor één april van ieder jaar dient de huurder aan de Staat een opgave te verstrekken van de werkelijke hoeveelheid afgeleverde motorbrandstof op de locatie over het voorgaande jaar. Deze opgave dient te zijn voorzien van een verklaring van een registeraccountant of van een accountant-administratieconsulent. Ingeval de motorbrandstoffen door een derde worden geleverd, verleent de huurder goedkeuring dat die derde de opgave rechtstreeks aan de Staat verstrekt.

3. De bij de afrekening te veel of te weinig berekende vergoeding zal worden verrekend met het verschuldigde voorschotbedrag over het dan lopende jaar en is verschuldigd op één september van elk jaar.

#### **Artikel 5. Herziening huurprijs**

1. De huurprijs kan voor het eerst met ingang van 1 januari 2012 worden aangepast en daarna steeds na vijf jaar, zoals is beschreven in bijlage 2.
2. De partij, die herziening van de factoren waarop een deel van de huurprijs is gebaseerd, wenst, is verplicht hiervan tenminste drie maanden voor het einde van de in het eerste lid bedoelde periode aan de andere partij mededeling te doen. De nieuwe huurprijs wordt door partijen in onderling overleg vastgesteld.
3. Indien partijen een maand voor het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde periode geen overeenstemming hebben bereikt, zal de huurprijs, onverminderd het bepaalde in artikel 19, eerste lid van de *algemene voorwaarden* worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 van de *algemene voorwaarden*.

#### **Artikel 6. Wiize betaling huurprijs**

1. De huurprijs moet worden betaald vóór of op 1 september van ieder jaar door storting of overschrijving op bankrekening 19 23 24 810 ten name van regionale directie Domeinen West te Leiden. Indien geen gebruik wordt gemaakt van de machtigingskaart, dan dient de huurder zelf voor tijdige betaling voor of op de vervaldag zorg te dragen, onder vermelding van het betalingskenmerk.
2. Door toezending van een factuur of betaling van de huurprijs na het einde van de huurovereenkomst of na het tijdstip waarop de huurprijs kan worden herzien, ontstaat geen recht op verfening van de huurovereenkomst respectievelijk op een ongewijzigde huurprijs voor de nieuwe periode.

#### **Artikel 7. Huurjaar**

Het huurjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december daaropvolgend.

#### **Artikel 8. Bestemming**

De huurder is verplicht het gehuurde en de opstallen uitsluitend te gebruiken voor het hebben, behouden en (doen) exploiteren van een benzinstation.

#### **Artikel 9. Bodemverontreiniging**

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gehuurde hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van vier februari tweeduizend (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Het risico van bodemverontreiniging in het gehuurde berust reeds bij de huurder op grond van de opleveringsplicht voortvloeiende uit de tussen partijen tot 12 december 2007 bestaande gebruiksovereenkomst en geldt onverminderd de in artikel 13 van de Wet bodembescherming op de huurder rustende zorgplicht.
3. Onverminderd het bepaalde in lid 4 van dit artikel, kan de huurder de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het gehuurde, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. De huurder is verplicht en verbindt zich jegens de Staat de in dit artikellid 3 omschreven verplichting bij overdracht van de huurovereenkomst en bij verlening daarop van een persoonlijk recht aan de nieuwe huurder of gerechtigde ten behoeve van de Staat op te leggen en aan te nemen.
4. Bij beëindiging van de huur zal in opdracht en voor rekening van de huurder onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op en/of in het gehuurde overeenkomstig NEN 5740 (onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, Nederlands

Normalisatie-instituut, Deift, oktober 1999) dan wel de daarvoor in de toekomst in de plaats komende wet- en/of regelgeving. Indien alsdan verontreiniging op en/of in het gehuurde wordt geconstateerd, ten aanzien waarvan door het bevoegd gezag wordt vastgesteld dat deze dient te worden gesaneerd, komt deze sanering voor rekening van de huurder en dient na het eindigen van de huur binnen de door de Staat in overleg met de huurder bepaalde termijn, ten genoegen van de Staat te worden uitgevoerd. Deze saneringsverplichting geldt niet indien het gaat om een "Historische Verontreiniging", zoals gedefinieerd in lid 6 van dit artikel.

Indien de huurder niet binnen de aangegeven termijn deze saneringsverplichting(en) nakomt, zal de Staat de door hem noodzakelijke geachte werkzaamheden voor rekening van de huurder doen verrichten. Dit geldt niet indien het gaat om een verontreiniging, waarvan de huurder aannemelijk maakt dat deze niet aan hem, zijn rechtsopvolger(s), dan wel degene(n) die zich door zijn doen en/of (na)laten op het gehuurde hebben bevonden, in redelijkheid kan worden toegerekend.

5. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel zijn verricht, is de huurder de door de Staat gederfde inkomsten verschuldigd. Indien de aangegeven termijn is verstreken, zal de huurder mede gelet op het bepaalde in artikel 10 van de algemene voorwaarden, naast de gederfde inkomsten ook het schadebedrag waarvoor de Staat aansprakelijk is, verschuldigd zijn.
6. Onder "Historische Verontreinigingen" wordt in dit artikel verstaan de verontreinigingen, die verband houden met beheerssituaties en/of restverontreiniging(en), die vanwege locatiespecifieke omstandigheden niet konden worden gesaneerd en door het bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming zijn geaccepteerd.

#### **Artikel 10. Gebiedscriterium**

Het is de huurder niet toegestaan binnen vijftientig kilometer van de bij deze akte in huur uitgegeven locatie langs dezelfde rijksweg in dezelfde rijrichting een motorbrandstoffenmerk te voeren dat in het kader van de exploitatie van deze locatie reeds wordt gevoerd.

#### **Artikel 11. Gebruik van Staatseigendom**

1. De Staat staat de huurder gedurende de duur van de huurovereenkomst het gebruik toe van de gebouwen en werken, zoals schrobputten, vetscheiders, opslagtanks en leidingen, welke op, in of boven Staatseigendom zijn gelegen buiten het gehuurde, voorzover deze, ter uitsluitende beoordeling van de Staat, nodig zijn voor de in artikel 8 van deze akte vermeide bestemming.
2. Het bepaalde in artikel 4 lid 2 de *algemene voorwaarden* is van overeenkomstige toepassing op het in het vorige lid bedoelde gebruik.

#### **Artikel 12. Terugbetaling waterschapslasten**


Het bepaalde in artikel 21, lid 2, van de *algemene voorwaarden* is eveneens van toepassing voor de waterschapslasten.

#### **Artikel 13. Toestemming tot exploitatie**

De Staat verieent hierbij de in artikel 5 van de *algemene voorwaarden* bedoelde toestemming tot het door een derde laten exploiteren van het benzinstation, mits de in lid 3 van artikel 5 van de *algemene voorwaarden* gestelde weigeringgronden niet van toepassing zijn.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend, te respectieve woonplaatsen op 12 SEP. 2008

Namens de Staat,



Namens de huurder

