

# FORT

## GEMEENSCHAPPELIJK VERZOEK TOT GOEDKEURING AFWIJKENDE BEDINGEN

EX ART. 7:291 LID 2 BW

Aan de Rechtbank Gelderland, sector kanton, locatie Apeldoorn

Ontvangen ter griffie van de  
rechtbank Gelderland

- 5 OKT. 2018

De griffier .....  
ROV Rekestnr. ....

Geven te kennen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **B.V. IJSSELBRUG**, hierna "Ijssebrug" of "Verhuurster", statutair gevestigd te Voorst en kantoorhoudende aan de Rijksweg 2 te Steenenkamer (7439 AD),

en

de naamloze vennootschap **TOTAL NEDERLAND N.V.**, hierna "Total" of "Huurster", statutair gevestigd te 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudende aan de Bezuidenhoutseweg 273 (2594 AN),

beide in deze zaak woonplaats kiezende te Amsterdam aan de Koningslaan 60 (1075 AG), ten kantore van FORT Advocaten N.V., van welk kantoor de advocaat 5.1.2e als gemachtigde wordt gesteld en als zodanig dit verzoekschrift ondertekent en indient;

### *Inleiding*

1. Verhuurster is eigenaar van een motorbrandstoffenverkooppunt gelegen aan Rijksweg 2, te (7439 AD) Steenenkamer, gemeente Voorst, kadastraal bekend gemeente Wilp, sectie A nummer 2999, hierna; het Gehuurde.
2. Verhuurster heeft de ondergrond van het Gehuurde in gebruik krachtens een vergunning van de Provincie Gelderland, hierna: de Vergunning, en heeft met toestemming van de grondeigenaar opstallen opgericht.
3. Verzoeksters hebben – onder het voorbehoud van het verkrijgen van de met dit verzoekschrift verzochte goedkeuring – op 2 oktober 2018 met elkaar een huurovereenkomst gesloten, hierna: de Huurovereenkomst (**bijlage 1**), waarbij Verhuurster het Gehuurde heeft verhuurd aan Huurster. Het Gehuurde is meer volledig omschreven in artikel 1 van de Huurovereenkomst.

# FORT

4. Het Gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als bemand Total-verkooppunt voor motorbrandstoffen met shop. De Huurovereenkomst moet worden gekwalificeerd als een huurovereenkomst ter zake van huur en verhuur van bedrijfsruimte waarop de artikelen 7:290 e.v. BW van toepassing zijn.
5. De Huurovereenkomst bevat enkele bedingen die afwijken van de bepalingen in afdeling 6 van titel 4 van het Burgerlijk Wetboek.
6. In de artikelen 15.11 en 15.12 van de Huurovereenkomst zijn bijzondere beëindigingsmogelijkheden opgenomen. Met deze bepalingen hebben partijen een mogelijkheid tot beëindiging willen creëren voor het geval
  - a. de Huurster geen gebruik heeft gemaakt van de haar in de Huurovereenkomst verstrekte koopopties en Verhuurster vervolgens tot verkoop aan een derde overgaat (art. 15.11), en
  - b. de Vergunning eindigt, dan wel wordt ingetrokken of opgezegd, dan wel indien het beleid van de Provincie Gelderland – dat ten tijde van de ondertekening van deze huurovereenkomst nog niet bekend is – voortzetting van de onderhavige Huurovereenkomst niet toelaat (art. 15.12).
7. Daarnaast is in artikel 15.13 afgeweken van de artikel 7:297 en 7:306 BW: bij het einde van de huur is de Verhuurster nooit enige (schade-) vergoeding aan de Huurster verschuldigd (art. 15.13).
8. Artikel 15.11 luidt:

*"In geval van verkoop aan een derde heeft verhuurder, mits zij heeft voldaan aan het bepaalde in het vorige artikellid over het eerst aanbieden aan huurder, het recht om onderhavige huurovereenkomst te beëindigen op het moment van levering aan deze derde. Verhuurder zal in dat geval de huurovereenkomst mogen opzeggen tegen de datum waarop verhuurder het Brandstofverkooppunt aan de koper zal leveren met een opzegtermijn van tenminste zes maanden, waarbij de bepalingen van de artikelen 7:293 lid 1 en 2, 7:295 en 7:296 BW buiten toepassing blijven. De opzegging door verhuurder op deze grond leidt tot het einde van de huurovereenkomst op de datum van levering, en huurder zal het Brandstofverkooppunt op deze datum moeten hebben ontruimd."*

9. Artikel 15.12 luidt:

*"In aanvulling op c.q. in afwijking van het bepaalde in artikel 3 eindigt onderhavige huurovereenkomst van rechtswege op het moment dat de Vergunning eindigt, dan wel wordt ingetrokken, dan wel wordt opgezegd, dan wel indien het beleid van de Provincie Gelderland – dat ten tijde van de ondertekening*



# FORT

*van deze huurovereenkomst nog niet bekend is – voortzetting van onderhavige huurovereenkomst niet toelaat. Verhuurder zal huurder zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte stellen indien zij van de Provincie informatie heeft ontvangen waarvan verhuurder redelijkerwijs kan voorzien dat deze informatie voor huurder van belang is in verband met onderhavige huurovereenkomst. Partijen zullen alsdan met elkaar in overleg treden over de exacte einddatum, waarbij uitgangspunt is dat de huurder zo lang als daadwerkelijk mogelijk is, kan doorexploiteren, mits dit voor verhuurder niet (financieel) nadelig is. Op het moment van sluiten van deze huurovereenkomst is aan verhuurder nog altijd niets bekend over het beleid van de Provincie."*

10. Artikel 15.13 luidt:

*"Bij en/of vanwege het einde van de huur, ongeacht de reden en wijze van beëindiging, is verhuurder aan huurder geen (schade)vergoeding verschuldigd, onder meer doch niet uitsluitend ten aanzien van door huurder verrichte investeringen. Voor de goede orde: Reeds vooruitbetaalde huur dient wel pro rata te worden terugbetaald door verhuurder aan huurder."*

11. Verhuurster moet erop kunnen rekenen dat in deze gevallen de Huurovereenkomst daadwerkelijk eindigt, en dat zij wegens het einde van de Huurovereenkomst geen (schade)vergoeding aan Huurster verschuldigd zal zijn.
12. De maatschappelijke positie van Huurster in vergelijking met die van Verhuurster is ook zodanig, dat Huurster de bescherming van de artikelen 7:290 e.v. BW niet behoeft. Verhuurster is een klein MKB-familiebedrijf, terwijl Huurster een multinational opererende brandstoffenleverancier is, die in Nederland meer dan 300 benzinestations exploiteert dan wel beleeft. Huurster is een dochtermaatschappij van Total S.A., een Franse oliemaatschappij, één van de zes grote staats-onafhankelijke oliemaatschappijen ter wereld.
13. Verzoeksters verzoeken gezamenlijk U E.A. Kantonrechter de hierboven geciteerde afwijkende bepalingen in de huurovereenkomst goed te keuren. Indien U E.A. tot goedkeuring overgaat, behoeft wat verzoeksters betreft geen mondelinge behandeling van dit verzoek plaats te vinden.

## **Bevoegdheid Rechtbank Gelderland, sector kanton, locatie Apeldoorn**

14. De Kantonrechter van de Rechtbank Gelderland, locatie Apeldoorn is bevoegd op dit verzoekschrift te beslissen nu het Gehuurde in de Gemeente Voorst is gelegen.

# FORT

## REDENEN WAAROM:

het U E.A. Kantonrechter moge behagen bij beschikking, voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, goed te keuren de bepalingen van artikel 15.11, 15.12 en 15.13 van de tussen verzoeksters gesloten huurovereenkomst d.d. 2 oktober 2018 met betrekking tot het motorbrandstoffenverkooppunt staande en gelegen aan de Rijksstraatweg 2 te (7439 AD) Steenenkamer, kadastraal bekend gemeente Wilp, sectie A nummer 2999.

Amsterdam, 4 oktober 2018,

5.1.2e

Gemachtigde

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

TOEGESTAAN ALS VERZOCHT

d.d. 25 OKT. 2018

De kantonrechter

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Voor kopie conform  
De griffier van de rechtbank  
Gelderland

5.1.2e



# FORT

## BIJLAGEOVERZICHT

1. Huurovereenkomst d.d. 2 oktober 2018

# HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl)

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

## ONDERGETEKENDEN

1] B.V. IJsselbrug, gevestigd te Steenenkamer, gemeente Voorst,

hierna te noemen 'verhuurder',

Ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08037245

vertegenwoordigd door 5.1.2e

EN

2] Total Nederland N.V., gevestigd te 's-Gravenhage

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24106171

omzetbelastingnummer NL 0010.27.165.B.01

vertegenwoordigd door 5.1.2e

## NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- Aan verhuurder heeft de Dienst der Domeinen in 1987 middels een privaatrechtelijke vergunning (hierna: de Vergunning) een perceel onbebouwde grond gelegen langs de N344, Rijksweg 2, te (7439 AD) Steenenkamer, gemeente Voorst, (hierna: het Perceel) in gebruik gegeven voor de exploitatie van een tankstation;
- Door of namens verhuurder zijn op deze grond vervolgens opstallen vervaardigd;
- In verband met de overdracht van het beheer van de N344 door het Rijk aan de Provincie Gelderland (hierna: de Provincie), is de Provincie thans eigenaar van het Perceel, en wordt de Vergunning geacht te zijn verstrekt door de Provincie;
- Aan verhuurder is privaatrechtelijke toestemming van de Provincie verleend om de op het Perceel gestichte bouwwerken en installaties (hierna: het Brandstofverkooppunt) in stand te houden en te gebruiken;
- Het is huurder bekend dat er geen recht van opstal is gevestigd ten behoeve van verhuurder;
- Tot het gehuurde behoort ook een LPG-vulpunt gelegen op het perceel, kadastraal bekend Gemeente Wilp, sectie A, nummer 3161 (in het verleden kadastraal bekend Gemeente Voorst, sectie A nummer 2192) (hierna: LPG-perceel). Dit gedeelte zal door huurder van verhuurder in onderhuur worden gehuurd. Huurder is bekend met (de inhoud van) de huurovereenkomst tussen verhuurder en de eigenaar van het LPG-perceel.
- De exploitatie van het Brandstofverkooppunt geschiedt thans door een zustervereniging van verhuurder, te weten Shell IJsselbrug B.V., partijen genoegzaam bekend;
- Verhuurder wenst het Brandstofverkooppunt te verkopen;
- Partijen zijn in overleg getreden over koop door huurder van het Brandstofverkooppunt inclusief de Vergunning;

5.1.2e

5.1.2e



- Vanwege het door de Provincie aangekondigde voornemen tot een beleidswijziging en de daardoor bestaande onzekerheid voor bestendige toekomstige exploitatie, wenst huurder op dit moment niet tot koop over te gaan;
- Verhuurder wenst evenwel het Perceel en het Brandstofverkooppunt te verhuren aan Total Nederland N.V., waarbij de exploitatie door Shell IJsselbrug B.V. gestaakt zal worden en deze op hetzelfde moment wordt overgedragen aan de 100% dochteronderneming van huurder, Servauto Nederland B.V.;
- Partijen hebben afspraken gemaakt over de voorwaarden van de huur en overname van de voorraden door huurder. Deze overname-afspraken worden in een separaat document schriftelijk vastgelegd;
- Huurder is zich ervan bewust dat er sprake is van overgang van onderneming in de zin van 7:662 BW;
- Partijen wensen alsnog zo spoedig mogelijk tot verkoop en koop over te gaan, onder de voorwaarden als neergelegd in deze overeenkomst;
- Aangezien de gemaakte afspraken ten dele in het nadeel van huurder afwijken van de wettelijke bepalingen van Afdeling 6 van Titel 4 van Boek 7 BW, hebben Partijen afgesproken om de rechter te verzoeken deze afwijkende bedingen goed te keuren;
- Huurder heeft toestemming gevraagd aan de Provincie voor de (onder)verhuur van de grond met daarop het Brandstofverkooppunt;
- De Provincie heeft haar goedkeuring verleend onder de voorwaarden:
  - a) dat verhuurder uit de Vergunning voortvloeiende verplichtingen voor de gebruiker waar mogelijk doorgeeft aan huurder; en
  - b) dat rechterlijke goedkeuring wordt verkregen voor een afwijkend beding in de zin van artikel 7:291 BW dat erin voorziet dat verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen tegen het moment waarop de Vergunning door de Provincie of haar rechtsopvolger wordt ingetrokken, opgezegd of anderszins wordt beëindigd.;
- Partijen hebben de tussen hen gemaakte afspraken vastgelegd in onderhavige overeenkomst;
- Partijen wensen onderhavige huurovereenkomst te sluiten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van rechterlijke goedkeuring als hiervoor omschreven.

## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek** hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de Rijksweg 2 te Steenenkamer, gemeente Voorst, kadastraal bekend **Gemeente Wilp, sectie A, nummer 2999** welke ruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze huurovereenkomst en daarvan deelsluitmakende door partijen geparafeerde tekening(en) en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen geparafeerde foto's.

**1.2** Het gehuurde wordt niet als casco verhuurd. In artikel 9 van de huurovereenkomst is het gehuurde nader omschreven.

**1.3** Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de exploitatie van een TOTAL-motorbrandstofstation voor benzine, diesel en LPG, inclusief shop. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde onder te verhuren of op enige andere wijze aan een derde in gebruik te geven, behalve aan de vennootschap Servauto Nederland B.V. indien en voor zover deze vennootschap een 100%-dochtervennootschap van huurder is.;

**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 en/of het merk te veranderen waaronder het Brandstofverkooppunt wordt geëxploiteerd.

**1.5** Het is huurder niet toegestaan de vloeren van het gehuurde hoger te belasten dan de hoogst toelaatbare belasting.

**1.6** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst wel een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

**1.7** De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

**1.8** Tevens verhuurt verhuurder aan huurder het LPG-perceel, alwaar het LPG vulpunt is gevestigd. Huur voor het LPG-gedeelte wordt apart gefactureerd en is niet begrepen in de huurprijs uit artikel 4.1. Huurder is ter zake de huur van het LPG-perceel een jaarlijkse vaste huursom aan verhuurder verschuldigd ad € 2.500,- (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro). Het is huurder bekend dat verhuurder bedoeld terrein op haar beurt huurt van de eigenaar van het perceel, zodat tussen verhuurder en huurder sprake is van onderhuur. De grondeigenaar heeft toestemming verleend voor de onderhuur van dit perceel aan huurder. De onderhuurovereenkomst tussen verhuurder en huurder zal derhalve eindigen op het moment dat de huurovereenkomst tussen verhuurder en de eigenaar van het LPG-perceel eindigt of zoveel eerder als de onderhavige huurovereenkomst eindigt.

### Voorwaarden

**2.1** Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponeerd bij de griffie van de



rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, 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 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### **Duur, verlenging en opzegging**

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 10 (zegge: tien) jaar, ingaande op de datum waarop aan de (opschortende) voorwaarden van artikel 14. 1 en 14.2 is voldaan, (hierna "ingangsdatum") en lopende tot en met 10 jaar na de ingangsdatum die op grond van het bepaalde in artikel 14 tot stand komt. De uiteindelijke ingangsdatum zal door verhuurder aan huurder per aangetekend schrijven worden bevestigd.

3.2 Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **huurder** in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor een aansluitende periode van 5 (zegge vijf) jaar.

3.3 Na ommekomst van de in 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor **onbepaalde tijd**.

3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tegen ieder tijdstip, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

3.6 Partijen zijn tussentijdse beëindigingsmogelijkheden overeengekomen zoals uitgewerkt in artikel 15.

### **Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 115.000,- [zegge: honderdvijftienduizend euro].

4.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 19 van de algemene bepalingen en over de promotiebijdrage zoals bepaald in artikel 6 van de huurovereenkomst in artikel 8 van de algemene bepalingen.

Huurder verklaart door ondertekening van deze 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 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per de dag van aanvang van de huurovereenkomst, voor het eerst na het verstrijken van twee jaar na de ingangsdatum, aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.

4.6.1 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met artikelen 19.1 tot en met 19.10 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.6.2 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt bepaald in overeenstemming met artikel 6 van de huurovereenkomst en artikel 8 van de algemene bepalingen.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- de promotiebijdrage met de daarover verschuldigde omzetbelasting

4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 20.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.



4.8 Per betaalperiode van 3 (zegge: drie) kalendermaand(en) bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst	
- de huurprijs	€ 28.750
- het voorschot op de servicekosten	€ nvt
- de promotiebijdrage	€ nvt

Totaal

€ 28.750

[zegge: achtentwintigduizend zevenhonderdvijftig euro]

te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.7.2 en artikel 20.1 van de algemene bepalingen.

4.9 Partijen zijn overeengekomen dat huurder twee jaar (24 maanden) huur vooruitbetaalt. De eerste betaling van huurder heeft derhalve betrekking op de eerste twee jaar gerekend vanaf de ingangsdatum.

Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt € 230.000,-, te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op de ingangsdatum. Met ingang van de dag dat 24 maanden sedert de ingangsdatum zijn verstreken gaan de periodieke betalingen als vermeld in het vorige artikellid in.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

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

#### Levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

Indien en voor zover verhuurder en/of Shell IJsselbrug B.V. partij is bij een duurovereenkomst, welke niet voor of op de ingangsdatum kan worden beëindigd zonder boete en/of schadevergoeding en een levering van een zaak of dienst betreft waar huurder na ingangsdatum ook in dient te worden voorzien, zal betreffende duurovereenkomst door of voor rekening van huurder worden gecontinueerd.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

#### Promotiebijdrage

6.1 NVT

6.2. NVT

#### Bankgarantie/waarborgsom

7.1 NVT

#### Beheerder

8.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de heer R. Altenburg.

8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging, met de beheerder te verstaan.

#### Casco

9.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde: de pomp- en tankinstallaties, waaronder LPG, luifel, shopinventaris en magazijn- en kantoorinrichting.

9.2 In afwijking op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren niet tot het gehuurde: nvt

#### Voorzieningen door verhuurder

10.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt: nvt

10.2 De voorzieningen als genoemd in 10.1 maken na aanbrengen [wel/geen\*] deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder [wel/niet\*] te zijn verwijderd.

10.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 10.1 geldt [het bepaalde in artikel 12.3 van de algemene bepalingen\*] / [dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van [huurder/verhuurder\*] komt\*].

5.1.2e

5.1.2e



### Voorzieningen door huurder

**11.1** Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt: alle door huurder gewenste veranderingen en toevoegingen, waarbij huurder in ieder geval gehouden is om, het gehuurde in goede staat te houden conform de gebruikelijke maatstaven zoals die op enig moment zijn en minimaal op het niveau ten tijde van de ingangsdatum. Het voorgaande houdt geen toestemming op voorhand in van verhuurder en het bepaalde in artikel 13 van de algemene bepalingen is onverminderd van toepassing.

**11.2** De voorzieningen als genoemd in 11.1 maken na aanbrengen **wel** deel uit van het gehuurde, met uitzondering van de Total merk- en naamaanduidingen. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder **niet** te zijn verwijderd. Indien echter, onverminderd het bepaalde in artikel 13 van de algemene bepalingen, de veranderingen en toevoegingen zijn aangebracht zonder schriftelijke toestemming van verhuurder, is verhuurder gerechtigd herstel in de oude toestand te verlangen.

**11.3** Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt dat **alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van huurder komt, inclusief de kosten van en verbandhoudend met verplichte keuringen.**

### Asbest

**12 Aan verhuurder is niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van verhuurder ten aanzien hiervan.

### Duurzaamheid/Green lease

#### 13 NVT

### Opschortende voorwaarden

**14.1** Deze Overeenkomst is gesloten onder de opschortende voorwaarde dat rechterlijke goedkeuring wordt verkregen voor de overeengekomen afwijkende bedingen in de zin van artikel 7:291 BW zoals in de artikelen 3.6, en 15.11 t/m 15.13 van onderhavige overeenkomst verwoord. De verbintenissen voortvloeiende uit deze Overeenkomst hebben derhalve pas werking vanaf het moment dat aan al deze verplichtingen is voldaan en de opschortende voorwaarde derhalve is vervuld en overigens aan het bepaalde in artikel 14.2 hierna is voldaan.

**14.2** De ingangsdatum zal komen te liggen op de eerste van de maand nadat is voldaan aan:

- a) de rechterlijke goedkeuring op grond van artikel 14.1 is verkregen; en
- b) Shell Nederland Verkoopmaatschappij BV huurder als contractspartij in haar systemen heeft kunnen toevoegen; en
- c) huurder het LPG-perceel in gebruik heeft kunnen nemen,

met dien verstande dat de voorwaarde onder b) enkel van toepassing is tot aan 1 oktober 2018.

**14.3** Indien op 1 december 2018 de opschortende voorwaarde als opgenomen in artikel 14.1 van deze overeenkomst niet of niet volledig is vervuld, heeft ieder der Partijen het recht om onderhavige overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen.

### Bijzondere bepalingen

**15.1** Bij het opstellen van onderhavige overeenkomst is het model van het ROZ gehanteerd, welk model op een aantal punten is aangevuld en gewijzigd. Partijen verklaren dat zij onderhavige overeenkomst goed hebben doorgenomen en zich bewust zijn van de afwijkingen ten aanzien van het model.

**15.2** In afwijking van cq in aanvulling op de algemene bepalingen zijn partijen het volgende overeengekomen:

- alle (exploitatie)kosten, waaronder alle kosten van onderhoud, herstel, vervangingen, investeringen, inspecties en keuringen van het gehuurde (waaronder begrepen het Perceel en Brandstofverkooppunt - inclusief tanks), alle verzekeringen, alsmede de lasten en belastingen die met betrekking tot de periode vanaf de ingangsdatum van deze huurovereenkomst met betrekking tot het gehuurde worden geheven, komen voor rekening van huurder. Partijen handelen ten aanzien van vorenbedoelde kosten alsof verkoop van het Brandstofverkooppunt aan huurder heeft plaatsgevonden. Met betrekking tot de verzekeringen is huurder gehouden op eerste verzoek van verhuurder de betreffende polissen en bewijzen van premiebetalingen te overleggen.
- de door verhuurder c.q. Shell IJsselbrug B.V. (en/of diens rechtsopvolger) verschuldigde vergoeding aan de Provincie (of diens rechtsopvolger) en de huurprijs verschuldigd aan de verhuurder van de grond waarop de LPG-Installatie is gelegen, komen eveneens voor rekening van huurder.

Huurder is gehouden de door verhuurder te betalen vergoedingen aan verhuurder te voldoen binnen twee weken na ontvangst van een daartoe strekkende factuur van verhuurder, welke factuur verhuurder vergezeld zal doen gaan van een afschrift van de door verhuurder ontvangen nota.



- 15.3 Huurder verklaart zich bekend met de voorwaarden welke verbonden zijn aan de aan verhuurder verleende Vergunning en is gehouden bij haar exploitatie deze voorwaarden als eigen verplichtingen in acht te nemen en na te leven. Een exemplaar van de Vergunning wordt aan deze huurovereenkomst gehecht als bijlage.
- 15.4 Huurder is er verder mee bekend dat:
- in augustus of september 2018 de zes-jaarlijkse keuring door BK Gas zal plaatsvinden en zal de daaraan verbonden kosten, ongeacht de ingangsdatum, voor haar rekening nemen.
  - huurder verantwoordelijk is voor het noodzakelijke onderhoud aan de tuin van het perceel waarop de LPG-installatie is gelegen
- 15.5 Huurder vrijwaart verhuurder en Shell IJsselbrug B.V. voor alle aanspraken van derden verband houdend met de exploitatie door of namens huurder, derhalve betrekking hebbend op de periode vanaf de ingangsdatum van deze huurovereenkomst.
- 15.6 Gedurende de eerste twee jaar vanaf de ingangsdatum heeft huurder, met inachtneming van artikel 4 van de Vergunning, een koopoptie om het Brandstofverkooppunt, inclusief de Vergunning, van verhuurder te kopen. De koopprijs is alsdan gelijk aan €1.150.000,- (zegge: één miljoen honderdvijftigduizend euro) minus de reeds betaalde huurprijs met betrekking tot de periode vanaf de ingangsdatum tot aan de overdrachtsdatum, zulks met dien verstande dat de koopprijs niet lager zal zijn dan €1.000.000,-. In dit verband hebben partijen een omslagpunt afgesproken bij een huurperiode van 1 jaar en 3,5 maand, zodanig dat de nog verschuldigde koopprijs na het daadwerkelijk genoten hebben van een huurperiode van 1 jaar en 3,5 maanden € 1.000.000,- (zegge: één miljoen euro) zal zijn. Voordat die voormelde looptijd van 1 jaar en 3,5 maanden is verstreken, vindt derhalve op het bedrag ad € 1.150.000,- wel steeds een volledige vermindering plaats met de door huurder betaalde huurprijs over de genoten huurperiode. Eventueel op basis van artikel 4.9 door huurder te veel betaalde huur, waarvoor op overdrachtsdatum nog geen huurgenot heeft plaatsgevonden, is door verhuurder onverschuldigd ontvangen en zal aan huurder worden geretourneerd. Huurder is gerechtigd haar vordering op verhuurder uit hoofde van onverschuldigde betaling, te verrekenen met de door huurder te betalen koopsom, in welk geval huurder gehouden is het restant van de koopsom in contanten te voldoen.
- 15.7 Na het verstrijken van twee jaar vanaf de ingangsdatum van deze huurovereenkomst heeft huurder, met inachtneming van artikel 4 van de Vergunning, voor de resterende initiële looptijd van deze huurovereenkomst eveneens een koopoptie om het Brandstofverkooppunt, inclusief de Vergunning, van Verhuurder te kopen, in welk geval de koopprijs € 1.150.000,- (zegge: één miljoen honderdvijftigduizend euro) bedraagt. Er vindt in dit geval derhalve geen vermindering van de koopprijs met reeds betaalde huur plaats.
- 15.8 Indien huurder gebruik wenst te maken van een koopoptie zal zij dit schriftelijk aan verhuurder kenbaar maken. In dat geval treden partijen in overleg over de overdrachts- en leveringsdatum, met dien verstande dat de levering – onder gelijktijdige betaling van de koopprijs – in ieder geval zal geschieden binnen zes maanden na het inroepen van de koopoptie door huurder.
- 15.9 De koopopties van huurder als vermeld in de artikelen 15.6 en 15.7 vervallen 2 (zegge: twee) maanden nadat de Provincie (of diens rechtsopvolger) duidelijkheid heeft verschaft - middels uitgevaardigd beleid of anderszins schriftelijk - over de inhoud van (de voorgenomen herziening van) het beleid aangaande tankstations en verhuurder dit beleid schriftelijk ter kennis van huurder heeft gebracht. Huurder dient de koopoptie dus binnen twee maanden na deze schriftelijke mededeling van verhuurder in te roepen, bij gebreke waarvan de koopopties automatisch vervallen.
- 15.10 Indien de beide koopopties zijn vervallen staat het verhuurder vrij om het Brandstofverkooppunt, inclusief de Vergunning, te verkopen aan een derde, met dien verstande dat het verhuurder gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst niet is toegestaan te verkopen tegen een lagere prijs dan € 1.150.000,- tenzij verhuurder het Brandstofverkooppunt voor deze lagere prijs eerst aanbiedt aan huurder (en overigens onder gelijke voorwaarden).
- 15.11 In geval van verkoop aan een derde heeft verhuurder, mits zij heeft voldaan aan het bepaalde in het vorige artikellid over het eerst aanbieden aan huurder, het recht om onderhavige huurovereenkomst te beëindigen op het moment van levering aan deze derde. Verhuurder zal in dat geval de huurovereenkomst mogen opzeggen tegen de datum waarop verhuurder het Brandstofverkooppunt aan de koper zal leveren met een opzegtermijn van tenminste zes maanden, waarbij de bepalingen van de artikelen 7:293 lid 1 en 2, 7:295 en 7:296 BW buiten toepassing blijven. De opzegging door verhuurder op deze grond leidt tot het einde van de huurovereenkomst op de datum van levering, en huurder zal het Brandstofverkooppunt op deze datum moeten hebben ontruimd.
- 15.12 In aanvulling op c.q. in afwijking van het bepaalde in artikel 3 eindigt onderhavige huurovereenkomst van rechtswege op het moment dat de Vergunning eindigt, dan wel wordt ingetrokken, dan wel wordt opgezegd, dan wel indien het beleid van de Provincie – dat ten tijde van de ondertekening van deze huurovereenkomst nog niet bekend is – voortzetting van onderhavige huurovereenkomst niet toelaat. Verhuurder zal huurder zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte stellen indien zij van de Provincie informatie heeft ontvangen waarvan verhuurder redelijkerwijs kan voorzien dat deze informatie voor huurder van belang is in verband met onderhavige huurovereenkomst. Partijen zullen alsdan met elkaar in overleg treden over de exacte einddatum, waarbij uitgangspunt is de huurder zo lang als daadwerkelijk mogelijk is, kan door exploiteren, mits dit voor verhuurder niet



(financieel) nadelig is. Op het moment van sluiten van deze huurovereenkomst is aan verhuurder nog altijd niets bekend over het beleid van de Provincie.

15.13 Bij en/of vanwege het einde van de huur, ongeacht de reden en wijze van beëindiging, is verhuurder aan huurder geen (schade)vergoeding verschuldigd, onder meer doch niet uitsluitend ten aanzien van door huurder verrichte investeringen. Voor de goede orde: Reeds vooruitbetaalde huur dient wel pro rata te worden terugbetaald door verhuurder aan huurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats *Deventer* datum *01-10-2018*

plaats *Den Haag* datum *2-10-2018*

..... 5.1.2e  
(naam verhuurder) 5.1.2e

..... 5.1.2e 5.1.2e  
(naam huurder)

..... 5.1.2e  
(handtekening verhuurder)

..... 5.1.2e 5.1.2e  
Managing Director  
(handtekening huurder) 5.1.2e

Bijlagen:

5.1.2e

- [X] algemene bepalingen
- [X] tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte
- [X] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering) + bodemrapport d.d. 31 januari 2018 + rapport vervolgonderzoek 20 september 2018 (nulmeting)
- [X] energieprestatiecertificaat
- [X] kopie Vergunning

Afzonderlijke handtekening[en\*] van huurder[s\*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening[en\*] huurder[s\*]

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e