Concept Huurovereenkomst
Reclamemast A28 Kleefstraat

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Zwolle, statutair gevestigd te Grote Kerkplein 15, 8011 PK Zwolle, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08218173, te dezen op grond van onderdeel 11 van het Mandaatbesluit van de Gemeente Zwolle vertegenwoordigd door de heer B.G. van der Heiden, hoofd van de afdeling Vastgoed;
   Gemeente Zwolle hierna te noemen: "**Gemeente**" en **"Verhuurder"**,

EN

2. [bedrijfsnaam], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder registratienummer [vul hier het KVK nummer in], statutair gevestigd aan de [adres], [postcode], te [plaats], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [functie], [naam], hierna te noemen: "**Huurder**".

Gemeente en Huurder hierna samen te noemen: **"partijen"**

OVERWEGENDE DAT:

1. De Gemeente eigenaar is van de percelen grond kadastraal bekend: gemeente Zwollerkerspel, sectie X, nummers 705 en 707, waarop sinds april 2005 een reclame- en telecommast heeft gestaan en is geëxploiteerd;
2. Gemeente en Huurder een huurovereenkomst willen sluiten ten aanzien van een perceel grond, te gebruiken voor het geplaatst hebben, het beheer, het onderhoud en de exploitatie van een reclamemast met toebehoren in de gemeente Zwolle;
3. De Gemeente een aanbesteding heeft gehouden op basis van de Europees openbare aanbestedingsprocedure [nummer] in het kader van de locatie Kleefstraat - Reclamemast A28;
4. De Huurder hiervoor op [datum] een Inschrijving heeft uitgebracht;
5. De Gemeente op basis van de Inschrijving besloten heeft de onderhavige huurovereenkomst aan de Huurder te gunnen;
6. De Gemeente daartoe Huurder van voldoende en correcte informatie heeft voorzien en– desgewenst- aan Huurder verdere informatie zal verstrekken voor zover die informatie bij de Gemeente beschikbaar is;
7. Deze overeenkomst (hierna te noemen: **"(de) Overeenkomst"**) en de daarbij behorende bijlagen de bepalingen bevatten die van toepassing zullen zijn op de te verrichten diensten/werkzaamheden door de Huurder van het perceel.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Concept Huurovereenkomst
Reclamemast A28 Kleefstraat

Artikel 1

1. De Gemeente verhuurt aan Huurder, zoals Huurder van de Gemeente huurt, een perceel grond met daarop staande een reclamemast met aan en toebehoren, kadastraal bekend: gemeente Zwollerkerspel, sectie X, nummers 705 en 707, gezamenlijk groot circa 224 m^2, zoals met roze vlak/oranje streep arcering aangegeven op de situatietekening d.d. 18-09-2024 met kenmerk 2024-174 die als bijlage 1 aan de Overeenkomst is gehecht (welke twee percelen grond hierna gezamenlijk ook te noemen: **"(het) Gehuurde"**).
2. Het Gehuurde is uitsluitend bestemd voor de instandhouding van een reclamemast.
3. Huurder dient het Gehuurde gedurende de gehele duur van de Overeenkomst daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken overeenkomstig de in het voorgaande lid 2 bedoelde bestemming.
4. Huurder zal bestaande zakelijke rechten, beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en van overheidswege of door brandweer of nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van (het gebruik van) het Gehuurde en de directe omgeving daarvan in acht nemen.
5. Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens Gemeente gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het Gehuurde.
6. Het is Huurder niet toegestaan in en/of in de directe omgeving van het Gehuurde overlast en/of hinder te veroorzaken.
7. De navolgende documenten vormen gezamenlijk de Overeenkomst.
   Voor zover deze documenten met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert het eerder genoemde document boven het later genoemde:
   1. De Overeenkomst;
   2. Nota van Inlichtingen d.d. [datum];
   3. Het Beschrijvend Document met kenmerk 24.Z.082met bijbehorende Bijlagen d.d. [datum];
   4. De AIV 2022;
   5. De Inschrijving van Huurder d.d. [datum].

Deze documenten maken onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst en worden niet separaat als bijlagen aan de Overeenkomst toegevoegd.

Artikel 2.

De Overeenkomst gaat in op 1 augustus 2025 en wordt aangegaan voor een periode van 20 jaar. Dat betekent dat de Overeenkomst van rechtswege, dat wil zeggen zonder dat enige opzegging daartoe noodzakelijk is, zal eindigen met ingang van 1 augustus 2045.

Artikel 3.

1. De huurprijs bestaat uit twee componenten:
   a) een vaste huurprijscomponent van € [huurprijs] per jaar, en;
   b) een afdrachtcomponent, bestaande uit de helft van de door de derden-exploitanten van telecomantennes aan Huurder verschuldigde bruto huurinkomsten voor telecomantennes, met inbegrip van de daarop door Huurder tegenover die derden-exploitanten toe te passen indexaties, vanaf het moment dat de antennes aan de reclamemast worden bevestigd.
2. De huurprijs is in halfjaarlijkse termijnen vooraf (dat wil zeggen: begin januari en begin juli van ieder jaar) verschuldigd.
3. De huurprijs is verschuldigd vanaf het moment dat de Reclamemast is geplaatst en de Huurder start met het exploiteren van reclame, uiterlijk 1 december 2025. De eerste

factuur wordt in december 2025 verstuurd en heeft betrekking op de periode van exploitatie in 2025.

4. Partijen gaan ervan uit dat er geen omzetbelasting in rekening hoeft te worden gebracht over de twee huurcomponenten. Mocht de belastingdienst op enig moment een andere mening zijn toegedaan, dan zijn de financiële gevolgen voor rekening van de Huurder.
5. De vaste huurprijscomponent zal op 1 januari van ieder jaar worden herzien, voor het eerst per 1 januari 2026, aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens, zoals dit wordt vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek, waarvoor maatgevend is het indexcijfer van de maand oktober van het voorgaande jaar. De vaste huurprijscomponent zal na indexatie evenwel nooit lager kunnen zijn dan de laatst geldende vaste huurprijscomponent.
6. Alle belastingen, heffingen, lasten, retributies en (bouw)leges die verband houden met het feitelijk gebruik van het Gehuurde, zulks ter beoordeling van de Gemeente, komen voor rekening van Huurder. Voor zover in de aanslag of heffing niet is aangegeven in hoeverre een bepaalde belasting of heffing betrekking heeft op het feitelijk gebruik van het gehuurde, is zulks ter beoordeling van Gemeente. Indien en voor zover de voor rekening van Huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij Gemeente worden geïnd, moeten deze door de Huurder op eerste verzoek aan Verhuurder worden voldaan.
7. Het aanvragen van de voor het feitelijk gebruik van het Gehuurde noodzakelijke ontheffingen en vergunningen en overige publiekrechtelijke toestemmingen wordt door en voor rekening en risico van Huurder gedaan.
8. De Gemeente is gerechtigd te controleren of Huurder de Overeenkomst nakomt. Gemeente en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het Gehuurde periodiek, op een in overleg met Huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van Verhuurder aan te geven op welk tijdstip - gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek - Gemeente het Gehuurde kan betreden en inspecteren en door Gemeente op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het Gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie.

Artikel 4.

1. De juridische en economische eigendom van de reclamemast met toebehoren hoort bij de Huurder.
2. Huurder is uitsluitend gerechtigd, voor eigen rekening en risico, een opstalrecht te vestigen voor de duur van de huurperiode en voor zolang de Overeenkomst geldt. Er is dus uitdrukkelijk sprake van een huurafhankelijk opstalrecht artikel 5:104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek). Indien en zodra de Overeenkomst eindigt, eindigt het huurafhankelijk opstalrecht van rechtswege.

Artikel 5.

1. Tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst is niet toegestaan behoudens de in dit artikel bedoelde gevallen.
2. De Gemeente kan de Overeenkomst ontbinden in het geval de Huurder verzuimt te voldoen aan haar contractuele verplichtingen. Indien de Huurder na ingebrekestelling de contractuele verplichtingen binnen vier weken niet nakomt, is de Gemeente gerechtigd zelf de noodzakelijke werkzaamheden te (doen) verrichten voor rekening en risico van de

Huurder, dan wel de Overeenkomst onmiddellijk en zonder gerechtelijke tussenkomst te ontbinden.

3. Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
4. De Gemeente zal verder in de navolgende gevallen zonder gerechtelijke tussenkomst gerechtigd zijn de Overeenkomst te ontbinden:
    1. liquidatie, zuivere splitsing of afsplitsing van de Huurder;
    2. aanvraag van surseance van betaling of van faillissement van Huurder;
    3. schuldsanering van Huurder overeenkomstig de Faillissementswet;
    4. ondercuratelestelling of onderbewindstelling of een vorm van gedwongen schuldsanering van Huurder.
    5. Voorts geldt dat de Overeenkomst door de Gemeente zonder gerechtelijke tussenkomst tussentijds kan worden beëindigd indien, als gevolg van besluitvorming binnen de Rijks- en/of provinciale overheid, van de Gemeente nakoming van de Overeenkomst redelijkerwijs niet verlangd mag worden.
5. De Gemeente kan de Huurder opdracht geven de reclamemast te verwijderen wanneer zij dat in het algemeen belang (bijvoorbeeld door herstructurering ten behoeve van gebiedsontwikkeling) nodig acht. De verwijderingskosten zijn in dat geval voor rekening van de Gemeente. De werkelijke kosten van verwijdering dienen vooraf met een offerte te worden onderbouwd en door de gemeente worden goedgekeurd.
6. Schade, gederfde winst en overige kosten zullen bij beëindiging van de Overeenkomst op grond van dit artikel niet voor vergoeding in aanmerking komen.
7. Bij verandering in de zeggenschapsverhouding in de onderneming van de Huurder van meer dan 10% of bij al dan niet gedwongen overname van de onderneming van de Huurder door derden, dient Huurder de Gemeente hiervan terstond per aangetekende brief in kennis te stellen. Uiterlijk binnen 30 kalenderdagen na ontvangst van die aangetekende brief deelt de Gemeente Huurder mede of zij de Overeenkomst wenst voort te zetten of te beëindigen. Indien de Gemeente besluit de Overeenkomst voor te zetten is zij gerechtigd een screening te laten plaatsvinden van deze derde(n), waaronder, doch niet uitsluitend het verzoek tot het invullen van een zogeheten vragenlijst in het kader van de Wet Bibob moet worden begrepen. Slechts indien en zodra de Gemeente schriftelijk haar akkoord zal hebben gegeven, zal de Overeenkomst, mogelijk met aanvullende voorwaarden, worden voortgezet.
8. Indien een screening zoals bedoeld in lid 6 daartoe aanleiding geeft, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst onmiddellijk en buitengerechtelijk te ontbinden en zullen alle hieruit voortvloeiende kosten ten laste komen van de Huurder of, bij gedwongen overname, de overnemende partij.
9. Bij het niet melden van de verandering in de zeggenschapsverhoudingen of van de overname van de onderneming van de Huurder kan de Overeenkomst onmiddellijk door de Gemeente worden beëindigd.

Artikel 6.

1. Na de beëindiging van de Overeenkomst is de Huurder verplicht de reclamemast met aan- en toebehoren, inclusief fundering binnen twee maanden te verwijderen en het Gehuurde geheel te ontruimen en in de oorspronkelijke staat, te weten: een onbebouwd en ontruimd grasveld, terug te brengen, zulks ter beoordeling van de Gemeente. De kosten hiervan zijn voor de Huurder. Indien naar het oordeel van de Gemeente, het Gehuurde niet binnen twee maanden na beëindiging van de Overeenkomst door Huurder in de oorspronkelijke staat is teruggebracht, is de Gemeente gerechtigd het Gehuurde tot oorspronkelijke staat terug te

brengen, waarvan alle kosten door Huurder op eerste verzoek aan Gemeente moeten worden vergoed.

2. De Gemeente heeft bij beëindiging van deze overeenkomst het recht de fundering en/of de reclamemast en/of met toebehoren tegen boekwaarde van de Exploitant over te nemen. Als de Gemeente hierom verzoekt, dient de boekwaarde door de Exploitant te worden aangetoond aan de hand van een accountantsverklaring.

Artikel 7.

1. De Huurder vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden ten aanzien van schade die voortvloeit uit de uitvoering van de Overeenkomst of die met uitvoering van de Overeenkomst in verband kan worden gebracht.
2. De Gemeente is, ongeacht de oorzaak van die schade, nooit gehouden tot vergoeding van (gevolg)schade van Huurder, waaronder mede, doch niet uitsluitend, begrepen gederfde inkomsten van Huurder.
3. De Huurder dient een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering met dekking te hebben conform de Algemene Inkoopvoorwaarden 2022 (hierna te noemen: **"AIV 2022"**) van de Gemeente Zwolle. De minimale dekking van de WA verzekering is een bedrag van € 2.500.000.
4. Aan de Gemeente is niet bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van de Gemeente met de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van de Gemeente dat er geen asbest aanwezig is.
5. Aan de Gemeente is niet bekend dat in, op of aan het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het ondertekenen van Overeenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van de Gemeente met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van de Gemeente dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Artikel 8.

Wijzigingen, aanvullingen daaronder begrepen, in de Overeenkomst zijn slechts van toepassing indien deze schriftelijk door partijen zijn overeengekomen.

Artikel 9.

Ieder kalenderjaar vindt een contractevaluatie plaats tussen partijen. De Gemeente zal daartoe steeds het initiatief nemen. Verzoeken van één van partijen tot aanvullende evaluatiegesprekken dienen door daartoe uitgenodigde partij te worden gehonoreerd.

Artikel 10.

1. De AIV 2022 zijn van toepassing. Eventuele algemene (inkoop)voorwaarden van de Exploitant worden hierbij van toepassing uitgesloten.
2. Op de Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Ieder geschil tussen de Gemeente en de Exploitant zal, indien en zodra partijen ondanks herhaaldelijke pogingen daartoe niet tot een onderlinge minnelijke oplossing komen, bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement Zwolle.

Artikel 11.

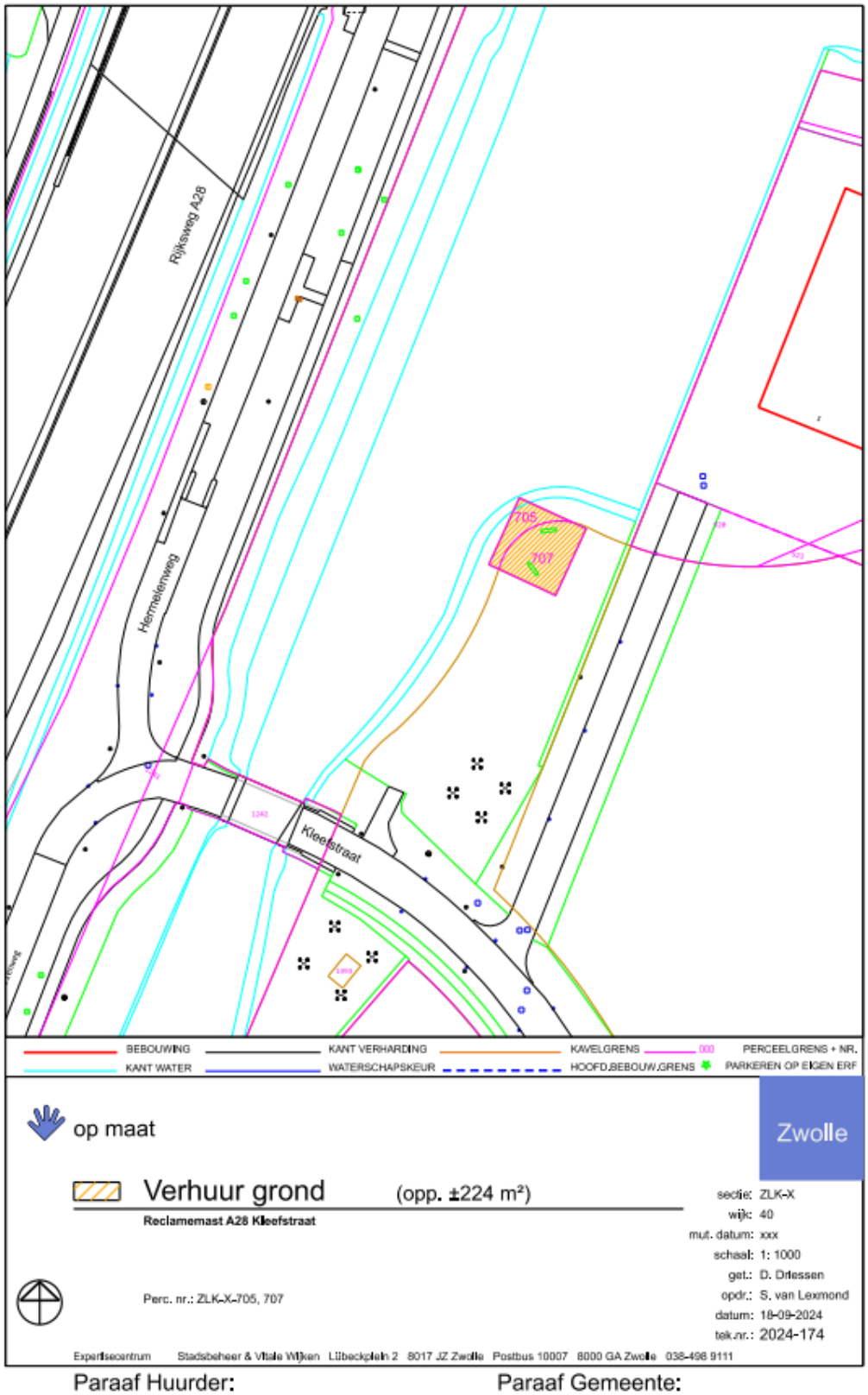
1. Huurder is verplicht 5% van de in het project / de opdracht gefactureerde huurafdracht aan te wenden voor inspanningen omtrent Social Return.
2. Huurder neemt binnen één week na ingangsdatum van de Overeenkomst contact op met het Expertisecentrum Social Return en conformeert zich aan de door het Expertisecentrum Social Return gehanteerde werkwijze omtrent invulling en de verantwoording van de social returnverplichting.

Aldus overeengekomen en ondertekend,

Zwolle	Plaats
Datum	Datum
Gemeente Zwolle namens deze,	namens deze,
Afdelingshoofd Vastgoed B. van der Heiden	

Concept Huurovereenkomst
Reclamemast A28 Kleefstraat

Bijlage 1



Paraaf Huurder: Paraaf Gemeente: