

CONCEPT D.D. 13 mei 2015 v24

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND

<<< Nr. ****>>>

ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Utrecht gevestigd en kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht aan het Stadsplateau 1, op basis van een (sub)volmacht als bedoeld in art. 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.T. Velthuijs, in zijn functie als manager portefeuillemanagement, Utrechtse Vastgoed Organisatie, die krachtens een mandaatbesluit van het College van B&W en de ondermandaatbesluiten van de algemeen directeur en het hoofd Utrechtse Vastgoed Organisatie als bedoeld in art. 160 Gemeentewet, besluit tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen "**de Verhuurder**" of "**gemeente**",

EN

....., rechtsgeldig vertegenwoordigd door de....., Kvk nr;..... gevestigd....., hierna te noemen **de Huurder**,

Hierna tezamen ook te noemen "**partijen**"

Overwegende dat:

- de gemeente de exploitatievergunningen voor de raamprostitutie in 2013 heeft ingetrokken, naar aanleiding van een bestuurlijke rapportage over misstanden en mensenhandel in de prostitutiebranche;
- de gemeente de raamprostitutie wenst te behouden voor de stad Utrecht;
- de gemeente maatschappelijke misstanden zoals gedwongen prostitutie, uitbuiting en mensenhandel wil voorkomen en ook wil bestrijden;
- de gemeente wil voorkomen dat, indien van een Exploitant en/of Huurder/Exploitant de APV vergunning moet worden ingetrokken, dit tot gevolg heeft dat alle Werkruimten voor raamprostitutie gesloten moeten worden;
- met het raadsbesluit van 10 april 2014 (kenmerk 14.003150) de gemeenteraad heeft besloten over te gaan tot de ontwikkeling van een nieuwe locatie voor raamprostitutie in de nabijheid van het Zandpad (evenwijdig aan de Einsteindreef: gelegen tussen het

tankstation en het terrein van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (**RWZI**), hierna ook te noemen: “de nieuwe locatie”;

- het bevoegd bestuursorgaan op grond van art. 3.6 van de APV ten behoeve van raamprostitutie voor ten hoogste honderdtweënzestig (162) Werkruimten vergunningen kan verlenen, hierbij in ieder geval inbegrepen de vergunningen welke zijn afgegeven voor de locatie Hardebollenstraat (maximaal 17 APV ramen) en het hieronder in artikel 2 van de huurovereenkomst omschreven gehuurde;
- dit betekent dat als er voor 17 Werkruimten APV vergunning(en) voor de locatie Hardebollenstraat zijn afgegeven er voor maximaal 145 Werkruimten APV vergunning(en) resteren voor de nieuwe locatie.
- de gemeente één óf meerdere partijen wil contracteren die i) voor eigen rekening en risico de bouw van de Werkruimten realiseert, en deze Werkruimten voor eigen rekening en risico verhuurt aan Exploitanten die een APV vergunning hebben verkregen, dan wel ii) voor eigen rekening en risico de bouw van de Werkruimten realiseert en tevens zelf als Exploitant voor deze Werkruimten wenst op te treden met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst en de – indien van toepassing – resterende Werkruimten voor eigen rekening en risico verhuurt aan Exploitanten die een APV vergunning hebben verkregen;
- aan een of meerdere Huurders en/of Huurders/Exploitanten grond gelegen op (een deel van) de nieuwe locatie kan worden verhuurd ten behoeve van de realisatie van een Bouwwerk met minimaal 10 en maximaal 162 Werkruimten;
- aan een Exploitant en/of Huurder/Exploitant een APV vergunning verleend kan worden voor hoogstens één vijfde (1/5) van de 162 Werkruimten, afgerond op een geheel getal naar beneden;
- gelet op het hiervoor overwogene er sprake zal kunnen zijn van een of meerdere Huurders en meerdere Exploitanten en/of Huurders/Exploitanten op de nieuwe locatie;
- de gemeente (een gedeelte van) de grond zal verhuren aan de Huurder en de Huurder het door hem te realiseren Bouwwerk door middel van een van de huurovereenkomst afhankelijk recht van opstal in eigendom verkrijgt;
- de Huurder voor eigen rekening en risico het Definitief Ontwerp (DO) maakt voor (zijn deel van) het Bouwwerk, met daarbij een uitwerking van de stedenbouwkundige inpassing van het bouwwerk in de omgeving, en op basis hiervan de aanvraag omgevingsvergunning indient;
- om de nieuwe locatie mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan zal naar verwachting op [DATUM] in werking treden;
- binnen 4 weken na ondertekening van deze huurovereenkomst of, indien het bestemmingsplan dan nog niet in werking is getreden,, binnen 4 weken na het in werking treden van het bestemmingsplan het Nieuwe Zandpad zal Huurder aanvraag omgevingsvergunning indienen voor het bouwen van het Bouwwerk op het gehuurde waarbij Huurder er voor zorg draagt dat de omgevingsvergunning binnen 26 weken nadat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend is verleend;
- Huurder is verplicht te starten met de bouw van het Bouwwerk binnen 4 weken na het verkrijgen van een bruikbare omgevingsvergunning;

- de gemeente op de nieuwe locatie 1 zogenaamde Huiskamer Aanloop Prostituees (hierna te noemen: "HAP Post") zal (doen) realiseren welke zal worden verhuurd aan de stichting HAP ;
- de gemeente de grond (al dan niet gefaseerd) bouwrijp maakt alvorens de Huurder de Werkruimten realiseert;
- de gemeente voor eigen rekening en risico de openbare ruimte ontwerpt en (al dan niet gefaseerd) aanlegt;
- het beheer van de openbare ruimte voor rekening en verantwoording van de gemeente is.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Deze overeenkomst komt niet tot stand (ook niet voorwaardelijk) tot het moment dat het college van burgemeester en wethouders daartoe heeft besloten. Indien dit totstandkomingsvereiste niet voor [DATUM] is vervuld, komt deze overeenkomst definitief niet tot stand.

Art. 1 Definities

- APV: De vigerende Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Utrecht
- APV vergunning : Vergunning zoals bedoeld in art. 3.4 van de Algemene plaatselijke verordening (vergunning voor het exploiteren of wijzigen van een seksinrichting of escortbedrijf).
- Bouwwerk: De (minimaal 10 of een veelvoud daarvan en maximaal 162) Werkruimten en voorzieningen (zoals voldoende Kantoormruimte(s)) die door Huurder worden gebouwd en worden verhuurd aan Exploitant(en) dan wel door Huurder zelf met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst wordt geëxploiteerd in de zin van artikel art. 3.1 sub h van de APV, en dat voldoet aan het Technisch en ruimtelijk Programma van Eisen, het Definitief Ontwerp en de Inschrijving/Offerte van de Huurder.
- Bruikbare omgevingsvergunning: Een omgevingsvergunning die onherroepelijk is geworden, dan wel een omgevingsvergunning die na bezwaarbehandeling (al dan niet gewijzigd) in stand is gebleven waartegen een beroep is ingesteld zonder dat een verzoek is ingediend tot schorsing van de omgevingsvergunning of waarvoor een ingesteld verzoek om voorlopige voorziening niet is gehonoreerd.
- Exploitant(en): Exploitant zoals bedoeld in art. 3.1 sub h van de APV, inhoudende de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die ten laste van de exploitatie van een seksinrichting of escortbedrijf op geld waardeerbare baten ontvangt en in het bezit is van een geldige APV vergunning. Indien de exploitant een rechtspersoon is, worden de bestuurders van die

rechtspersoon alsmede personen die middellijk of onmiddellijk aandeelhouders of houders zijn van certificaten van aandelen met een totaal belang van 5% of meer van het geplaatste kapitaal, voor de toepassing van dit hoofdstuk beschouwd als exploitant. Geen exploitant is degene die baten ten laste van de exploitatie ontvangt wegens levering van goederen en diensten waarbij sprake is van een uitwisseling van economisch gelijkwaardige prestaties.

| | |
|-------------------------|--|
| Huurder: | De partij die het Bouwwerk bouwt en eigenaar/opstaller wordt van het Bouwwerk en deze verhuurt aan Exploitant(en) |
| Huurder/Exploitant: | De partij die het Bouwwerk bouwt en eigenaar/opstaller wordt van het Bouwwerk en tevens zelf als Exploitant voor de Werkruimten zal optreden. |
| Kantoorruimte: | Het deel van het Bouwwerk dat wordt verhuurd aan Exploitant(en) ten behoeve van het uitvoeren van administratieve handelingen c.q. beheerderstaken in de zin van artikel 3.1 sub j van de APV. |
| Raamprostitutiebedrijf: | Bedrijf zoals bedoeld in art. 3.1 sub e van de APV, inhoudende een prostitutiebedrijf waar het werven van klanten gebeurt vanuit de werkruimte(n) door prostituees die zichtbaar zijn vanaf een openbare plaats. |
| Werkruimte(n): | Een gedeelte van een (raam-)prostitutiebedrijf zoals bedoeld in art. 3.1 sub f van de APV waarin de seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding plaatsvinden. |

Indien de APV gewijzigd wordt en daarmee bovenstaande definities veranderen, dan wordt voor wat betreft de definitiebepaling uitgegaan van de dan geldende APV.

Artikel 2 Het gehuurde

1. Verhuurder verklaart te hebben verhuurd aan Huurder en Huurder verklaart te huren van Verhuurder het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie H nummer 2472, gedeeltelijk, zijnde een strook grond gelegen evenwijdig aan / tussen Einsteindreef / RWZI, opp. Circa [IN TE VULLEN AAN DE HAND VAN GUNNING] m2.
2. Het gehuurde is met []arcering aangegeven op verhuurtekening A revisiedatum.....-2015 ([bijlage 2](#)). Het gehuurde is aan de Huurder genoegzaam bekend.
3. Huurder is verplicht het gehuurde uitsluitend te gebruiken ten behoeve van de realisatie van een Bouwwerk ten behoeve van een Raamprostitutiebedrijf. Ter plaatse van het gehuurde zal Huurder - al dan niet gefaseerd – een Bouwwerk ter grootte van minimaal 10 of een veelvoud daarvan en maximaal 162 Werkruimten inclusief bijbehorende Kantoorruimte(n) realiseren.
4. Huurder is verplicht de Werkruimten en bijbehorende Kantoorruimte(n) in het Bouwwerk te verhuren aan Exploitant(en), in evenredigheid van het aantal ramen dat aan een Exploitant is vergund. Het is Huurder toegestaan voor maximaal 32 Werkruimten en bijbehorende

Kantoorruimte(n) met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst en de APV zelf als Huurder/Exploitant op te treden.

5. Het is de Huurder niet toegestaan het gehuurde en/of het Bouwwerk anders te gebruiken dan zoals is bepaald in lid 3 en 4 van dit artikel.
6. De staat waarin het gehuurde zich bij de aanvang van de huurovereenkomst bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en in tweevoud opgemaakte beschrijving van het gehuurde (Proces Verbaal van Oplevering), die door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van partijen een exemplaar ontvangt, welk exemplaar als bijlage 11 aan deze overeenkomst wordt gehecht.
7. Ten behoeve van de bouw van het Bouwwerk, wordt een van deze huurovereenkomst afhankelijk recht van opstal ten gunste van de Huurder gevestigd (bijlage 3).

Artikel 3 Rangorde

1. De hieronder in sub b t/m sub m genoemde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. In geval van strijdigheid van bepalingen in de huurovereenkomst met bepalingen in de hierna genoemde bijlagen, is de volgende rangorde van toepassing:
 - a. Huurovereenkomst;
 - b. Bijlage 1 Verificatie verslagen;
 - c. Bijlage 2 Tekening;
 - d. Bijlage 3 Overeenkomst afhankelijk recht van opstal met bijlagen;
 - e. Bijlage 4 Nota van inlichtingen dialoofase
 - f. Bijlage 5 Gunningsleidraad, inclusief bijlagen waaronder <documenten noemen zoals de PvE)
 - g. Bijlage 6 Nota van inlichtingen selectiefase
 - h. Bijlage 7 Selectieleidraad inclusief bijlagen, waaronder de Eigen Verklaring ;
 - i. Bijlage 8 Inschrijving/offerte Huurder inclusief planning;
 - j. Bijlage 9 Aanmelding Huurder
 - k. Bijlage 10 Bodemonderzoek.
 - l. Bijlage 11 Proces Verbaal van Oplevering
2. Het bepaalde in de considerans maakt deel uit van deze overeenkomst en vormt derhalve contractsinhoud.

Art. 4 Duur en beëindiging

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 15 (vijftien) jaar, ingaande op het moment dat de laatste van de partijen de overeenkomst ondertekent, en lopende tot en met [].
2. Na het verstrijken van de in lid 1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 5 (vijf) jaar, derhalve tot en met []. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 (vijf) jaar.

3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging door verhuurder danwel huurder tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 12 maanden.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 heeft Huurder de mogelijkheid de huurovereenkomst na verloop van een initiële huurperiode van vijf jaar - gerekend vanaf start bouw - op ieder moment tussentijds op te zeggen met een opzegtermijn van 12 maanden.
5. De opzegging als bedoeld in lid 2, 3 en 4 dient te geschieden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.

Artikel 5 Onderhuur

1. Behoudens hetgeen is bepaald in art. 10, is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon; middellijk noch onmiddellijk.
2. Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede aanvullende schadevergoeding volgens de wet te vorderen.

Art. 6 Huurprijs en wijze van betaling

1. De verschuldigde huur bedraagt per jaar EUR @.@.@@,= [**NB prijs wordt vastgezet op basis van inschrijving**] , prijspeil januari 2015 en exclusief omzetbelasting. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform CBS. De eerste indexering zal plaats vinden per 1 januari 2016. De huurprijs is verschuldigd vanaf start bouw, overeenkomstig hetgeen bepaald in art. 9 lid 1. De huurprijs is per kwartaal bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds voor of op de eerste dag van het kwartaal waarop de betaling betrekking heeft.
2. Per betaalperiode van drie kalendermaanden bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

| | |
|--|---------------|
| - de huurprijs: | EUR |
| - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting: | EUR |
| Totaal: | EUR (zegge:) |
3. De betaling dient te geschieden op een nader door de Verhuurder aan te geven wijze, per automatische overschrijving en zonder enige korting, verrekening, opschorting of inhouding; hoegenaamd dan ook.
4. De huurprijs bedoeld in lid 1 wordt in de maand dat de huurbetaling aanvangt, berekend naar evenredigheid van het aantal dagen.
5. Een huurprijsindexering zoals bedoeld in lid 1 geschiedt op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna te noemen: "CBS"). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is

gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien maanden voor de kalendermaand waarin huurprijs wordt aangepast.

6. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering van het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
7. Zo het CBS te eniger tijd mocht overgaan tot publicatie van het cijfer van de Consumentenprijnsindex Alle Huishoudens, groep totaal, op een meer recente tijdbasis, dan zullen die cijfers worden toegepast, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks(en). De wijze van koppeling zal geschieden, zoals door het CBS zal worden geadviseerd.
8. Indien de in het zesde, zevende of achtste lid van dit artikel bedoelde gegevens geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de herziening van de huurprijs berekend worden volgens andere, soortgelijke maatstaven, zoals door de Verhuurder, na overleg met het CBS, zal worden bepaald.
9. De krachtens het in dit artikel gestelde vast te stellen huurprijs zal echter nimmer minder bedragen dan de laatst geldende huurprijs.
10. 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 eventuele door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten.
11. 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.
12. Het boekjaar van Huurder loopt van.....tot en met.....
13. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen partijen overeen dat naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd is dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
 - a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
 - b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;

- c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
14. Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in lid 10, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.
15. Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in lid 15 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in lid [], of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in lid 13 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.
16. Het in de leden [] gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
17. Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in lid []), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel [] van de huurovereenkomst is gelegen.

Art. 7 Bankgarantie

1. Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan de gemeente afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door de gemeente aangegeven model, ter grootte van een bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichting van Huurder aan de gemeente, met inbegrip van de geldende omzetbelasting.
2. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Het in lid 1 bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op EUR [bedrag] zegge: [bedrag].
3. Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

4. Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal Huurder op eerste verzoek van de gemeente zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in dit artikel tot het volledige bedrag.
5. Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, op eerste verzoek van de gemeente terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

Art. 8 Aanvaarding

1. De Huurder aanvaardt het gehuurde in de staat, waarin het zich bij de aanvang van de huur bevindt.
2. De Huurder ziet af van alle aanspraken wegens zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde en doet afstand van alle rechten voortvloeiende uit art. 7:208 BW.
3. De Huurder vrijwaart de Verhuurder voor vorderingen van derden terzake van schade aan zich in of op het gehuurde of de daarop opgerichte opstallen bevindende personen en/of zaken, ontstaan als gevolg van gebreken.

Art. 9 Verplichtingen Huurder

1. Huurder is verplicht binnen 4 weken na ondertekening van dit huurcontract of, indien het bestemmingsplan dan nog niet in werking is getreden, binnen 4 weken na het in werking treden van het bestemmingsplan het Nieuwe Zandpad, een correcte aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor het bouwen van het Bouwwerk op het gehuurde. Huurder is tevens verplicht er voor zorg te dragen dat de omgevingsvergunning binnen 26 weken nadat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend is verleend.
2. De Huurder is verplicht binnen vier weken nadat hij een Bruikbare omgevingsvergunning heeft verkregen te starten met de bouw van het Bouwwerk.
3. Huurder zal binnen [] maanden na start bouw het Bouwwerk gerealiseerd hebben.
4. Huurder is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het Bouwwerk gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.
4. Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden in onderaanneming is alleen toegestaan als de gemeente daarvoor schriftelijk toestemming heeft gegeven.
5. Huurder is verplicht tijdig zorg te dragen voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen en ontheffingen voor de realisatie van het Bouwwerk. Weigering of intrekking van de hiervoor bedoelde vergunningen of ontheffingen kan geen aanleiding geven tot beëindiging of wijziging van deze overeenkomst, tenzij die beëindiging of wijziging geschiedt op vordering van Verhuurder.
6. Weigering of intrekking van een publiekrechtelijke vergunning (daaronder begrepen de APV vergunning), ontheffing of toestemming of het niet (tijdig) verkrijgen van publiekrechtelijke vergunningen (daaronder begrepen de APV vergunning) levert geen gebrek op.
7. Huurder neemt zitting in de beheergroep waarin afspraken worden gemaakt over het beperken van overlast en waarin overlast wordt gemonitord. De beheergroep bestaat uit omwonenden en

belanghebbenden (onder meer: Exploitant(en), prostituee(s), gemeente (o.a. de afdeling Volksgezondheid van de gemeente Utrecht), politie en hulpverleners van de HAP post).

Artikel 10 Huurovereenkomst Huurder – Exploitant

1. De Huurder is gedurende de looptijd van deze overeenkomst verplicht het gerealiseerde Bouwwerk te verhuren aan Exploitant(en), waarbij geldt dat Huurder met Exploitant(en) (aan wie het College van B&W een APV vergunning heeft verleend) huurovereenkomsten moet afsluiten voor het in die APV vergunning genoemde aantal Werkruimten. Aan één Exploitant kan vergunning verleend worden voor ten hoogste één vijfde ($1/5^e$) van de 162 Werkruimten, afgerond op een geheel getal naar beneden. Het bevoegde bestuursorgaan kan op grond van de APV in de gemeente Utrecht in totaal voor maximaal 162 ramen APV vergunning(en) verlenen, waarbij geldt dat indien en voor zover voor de locatie Hardebollenstraat voor maximaal 17 ramen APV vergunning(en) afgegeven worden, deze in mindering komen op de in totaal voor maximaal 162 ramen te verlenen APV vergunningen.
2. Huurder is verplicht om de huurovereenkomst(en) tussen Huurder en Exploitant(en) vooraf schriftelijk ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen. In deze huurovereenkomst moeten in ieder geval de volgende punten overeengekomen worden:
 - De huurovereenkomst tussen Huurder en Exploitant wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Exploitant een geldige APV vergunning heeft en een bruikbare omgevingsvergunning is verleend voor het Bouwwerk;
 - Indien de APV vergunning van Exploitant wordt ingetrokken of Exploitant beschikt om andere redenen niet meer over een geldige APV vergunning, eindigt de huurovereenkomst tussen Huurder en Exploitant van rechtswege.
3. Indien Huurder (tevens) Huurder/Exploitant is, dan is Huurder gedurende de looptijd van deze overeenkomst verplicht het gerealiseerde Bouwwerk te exploiteren overeenkomstig het in die APV vergunning bepaalde.

Art. 11 Vergunningen

1. Indien de voor de verkrijging van de omgevingsvergunning benodigde herziening bestemmingsplan niet tot stand komt, zullen partijen nader overleg plegen over de dan ontstane situatie.
2. Indien de omgevingsvergunning ten gevolge van een voorlopige voorziening door de president van de rechtbank, sector bestuursrecht of de Raad van State wordt geschorst en/of door de rechtbank, sector bestuursrecht of Raad van State wordt vernietigd, zullen partijen nader overleg plegen over de dan ontstane situatie.
3. Indien het in lid 1 of lid 2 genoemde overleg niet binnen drie maanden na aanvang hiervan tot overeenstemming leidt, heeft elk der partijen het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Onverminderd hetgeen in artikel 20 bepaald, zijn Partijen ten opzichte van elkaar in dat geval niet gehouden tot enige schadevergoeding noch enige andere tegemoetkoming, hoegenaamd ook.

Art. 12 Verplichtingen Verhuurder

1. Het gehuurde wordt door de Gemeente - al dan niet gefaseerd - bouwrijp gemaakt.
2. De gemeente maakt op basis van het door de Huurder ingediende definitief ontwerp (DO) een Ontwerp openbare ruimte. De gemeente is verantwoordelijk voor het aanleggen van de openbare ruimte en maakt deze – al dan niet gefaseerd – zoveel mogelijk bouwrijp vóór aanvang bouwwerkzaamheden.
De gemeente zal – al dan niet gefaseerd – de openbare ruimte woonrijp maken nadat de bouwwerkzaamheden zijn afgerond.
2. Onder bouwrijp wordt verstaan: het aan-/verleggen of doen aan-/verleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water-, elektriciteitsleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en het afvoeren van materialen, het vellen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren; het zorg dragen voor voldoende ontwatering.
3. Onder woonrijp wordt verstaan (het in definitieve vorm): aanleggen van openbare en/of eigen wegen, paden en parkeervoorzieningen en de aansluiting daarvan op het openbare wegennet; aanleggen van groenvoorzieningen; aanleggen van openbare verlichting, straatnaamborden, verkeersborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen; alle overige in het kader van het woonrijp maken van gronden nodige en algemeen gebruikelijke werkzaamheden.

Art. 13 Overlast, onderhoud en beschadigingen

1. De Huurder moet het gehuurde en het gerealiseerde Bouwwerk, ten genoegen van de Verhuurder, in goede staat van onderhoud en netjes houden.
2. Voor rekening van de Huurder komen alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan het gehuurde en het gerealiseerde Bouwwerk die volgens de wet, de overeenkomst of plaatselijk gebruik voor zijn rekening zijn.
3. De Huurder moet alle schade, die door hem aan het gehuurde mocht worden aangericht, onmiddellijk vergoeden.
4. De Huurder is verplicht de Verhuurder tijdig schriftelijk op de hoogte te brengen, indien aan het gehuurde schade dreigt te ontstaan, dan wel indien zodanige schade mocht hebben plaatsgevonden, of indien zich gebreken aan het gehuurde hebben voorgedaan.
5. De Huurder verplicht zich geen overlast of hinder voor burens en verdere omgeving te veroorzaken, alsmede geen schade toe te brengen aan het milieu, noch door uitstoot van schadelijke stoffen, noch door bodem- of grondwaterverontreiniging, noch anderszins.

Art. 14 Veranderingen

1. Aan het gehuurde mogen geen veranderingen worden aangebracht, behoudens met schriftelijke toestemming van de Verhuurder.
2. Al wat met bovenvermelde toestemming door de Huurder is gedaan en/of aangebracht, mag door de Huurder bij ontruiming van het gehuurde op eigen kosten worden afgebroken en weggenomen, mits hij dit doet zonder beschadiging van het gehuurde. Met toestemming van de Verhuurder kan de Huurder de onderhavige veranderingen achterlaten, echter zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding.
3. Alle veranderingen, die in strijd met deze bepaling zijn aangebracht, moeten in ongeschonden staat worden achtergelaten, onverminderd het recht van de Verhuurder om te vorderen dat het gehuurde in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht en/of schadevergoeding te eisen.

Art. 15 Toegang tot het gehuurde

1. Na mededeling door de gemeente zal de Huurder de gemeente in de gelegenheid stellen het gehuurde en het Bouwwerk, te betreden in verband met controle op eventuele gebreken.
2. De Huurder zal personen, die door de gemeente belast zijn met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie in het gehuurde en het Bouwwerk toelaten. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken of werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd, tenzij anders wordt overeengekomen.
3. De gemeente is in noodsituaties gerechtigd het gehuurde en het Bouwwerk bij afwezigheid van de Huurder te betreden.
4. De politie en de brandweer moet te allen tijde tot opnemning van het gehuurde en het Bouwwerk worden toegelaten. De kosten van de voorgeschreven brandpreventieve maatregelen komen voor rekening van de Huurder.
5. Indien de Huurder het gehuurde mocht verlaten zonder daarover de Verhuurder schriftelijk te hebben ingelicht, is de Verhuurder bevoegd zichzelf toegang tot het gehuurde en het Bouwwerk te verschaffen en over het daarin of daarop achtergelatene te beschikken, een en ander zonder dat de Huurder deswege enige aanspraak kan doen gelden.

Art. 16 Reclame

De Huurder moet zorgdragen dat, behoudens met schriftelijke toestemming van de Verhuurder, geen voorwerpen, biljetten of opschriften, dienende voor reclame of propaganda, op of aan het gehuurde en/of het Bouwwerk worden bevestigd, opgehangen of opgesteld. Het aanbrengen van reclame voor alcoholproducten zal niet worden toegestaan.

Art. 17 Zakelijke lasten en andere belastingen

1. Alle zakelijke en andere lasten, welke op of wegens de eigendom en/of het gebruik van het gehuurde of wegens de bebouwing van het gehuurde geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van start bouw, overeenkomstig hetgeen bepaald in art. 9 lid 1. ten laste van de Huurder.
2. Wanneer de Verhuurder lasten als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, zal hij daarvan aan de Huurder schriftelijk kennis geven.
3. De Huurder verbindt zich hierbij binnen één maand na ontvangst van die kennisgeving het daarin vermelde bedrag aan de Verhuurder over te maken op de door de Verhuurder aan te geven wijze.

Art. 18 Kosten

Alle kosten, verbonden aan het verkrijgen van aansluiting op elektriciteit, water, riolering, enz., alsmede de kosten van levering, transport, meting en het verbruik van de betreffende (nuts) voorzieningen moeten door de Huurder worden betaald, terwijl hij over de aansluitingen en de eventuele leidingen in het gehuurde vooraf met de betrokken bedrijven overleg dient te plegen. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering etc met de betrokken instanties af te sluiten.

Art. 19 Nadere voorschriften

1. De Verhuurder is bevoegd te zijner tijd nadere voorschriften te geven indien naar zijn oordeel door de wijze van gebruik van het gehuurde gevaar, schade of hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is.
2. Die nadere voorschriften worden dan geacht deel uit te maken van de voorwaarden van deze overeenkomst.

Art. 20 Uitsluiting aansprakelijkheid Verhuurder

1. De Verhuurder is nimmer aansprakelijk voor schade, in welke vorm of van welke aard dan ook, die buiten zijn toedoen aan de zich in/op het gehuurde bevindende eigendommen van de Huurder en/of van derde(n) mocht ontstaan.
2. De Huurder kan, behoudens in geval van grove nalatigheid dan wel schuld van de zijde van de Verhuurder, de Verhuurder nimmer aansprakelijk stellen voor schade, in welke vorm of van welke aard ook, die de Huurder mocht lijden als gevolg van het feit, dat het gehuurde om wat voor reden dan ook niet kan worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.
3. De gemeente (met inbegrip van haar bestuursorganen) is noch uit hoofde van deze overeenkomst, noch uit hoofde van onrechtmatige daad, aansprakelijk voor directe en/of indirecte schade die Huurder of derden mochten lijden, als gevolg van de niet tijdige of niet juiste uitvoering van deze overeenkomst, of de schorsing of vernietiging van door zijn bestuursorganen in het kader van de ontwikkeling en realisatie van de prostitutiezone Nieuwe Zandpad genomen besluiten.

Art. 21 Betalingen door Verhuurder verricht

Indien de Verhuurder betalingen heeft verricht, die overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst voor rekening komen van de Huurder, dan zal de Huurder op eerste verzoek van de Verhuurder het verschuldigde bedrag ineens en in zijn geheel voldoen zonder daarbij een beroep te kunnen doen op verrekening, opschorting of compensatie.

Art. 22 Oplevering bij afloop van de huurovereenkomst

1. Bij het einde van de huurovereenkomst conform het bepaalde in artikel 4 lid 1 en/of lid 2 dient het gehuurde geheel ontruimd van daarop of daarin aanwezige werken in ordelijke staat aan de Verhuurder worden opgeleverd in de staat die in het proces verbaal van oplevering is beschreven, derhalve zonder de door huurder –met toestemming van verhuurder- aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen en derhalve zonder het (gehele of gedeeltelijke) Bouwwerk; eventueel achtergebleven werken dan wel materialen zullen door Verhuurder voor rekening van de Huurder worden verwijderd.
2. De Huurder zal op eerste verzoek van de Verhuurder aangebrachte veranderingen ongedaan maken en het gehuurde in de oorspronkelijke staat terugbrengen, e.e.a. overeenkomstig het gestelde in lid 1 van dit artikel.
3. De Verhuurder is bevoegd werkzaamheden, die de Huurder in strijd met zijn verplichtingen verzuimd heeft te verrichten, alsnog voor rekening van de Huurder te doen uitvoeren.
4. Bij tussentijdse beëindiging op grond van het bepaalde in artikel 4 lid 4 en/of artikel 23 van deze huurovereenkomst geldt hetgeen partijen terzake in artikel 19 van de overeenkomst huurafhankelijk recht van opstal daaromtrent zijn overeengekomen.

Art. 23 Einde huurovereenkomst

1. Indien de Huurder in gebreke blijft enige betaling stipt op de voorgeschreven termijn te voldoen, is hij over het niet betaalde bedrag de wettelijke (handels)rente verschuldigd, te rekenen vanaf de vervaldag tot aan de dag der algehele voldoening, onverlet latend het gestelde sub 2, 3 en 4 van dit artikel.
2. Indien de Huurder enige bepaling van deze overeenkomst - ondanks aanmaning bij aangetekende brief - niet naleeft, is de Verhuurder naast het gestelde in lid 1 naar keuze bevoegd:
 - a. ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, alsmede verdere schadevergoeding, zulks in afwijking van het bepaalde in art. 4;
 - b. nakoming van de huurovereenkomst te vorderen (voor zover mogelijk), alsmede verdere schadevergoeding.
3. Indien:
 - de Huurder de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest, of
 - de Huurder surseance van betaling of faillissement aanvraagt, of
 - de Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of surseance wordt verleend, of

- de Huurder een akkoord buiten faillissement aanbiedt, of
 - Beslag wordt gelegd op zaken van de Huurder, of
 - de Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verhuurder één of meer aandelen van [naam BV] economisch of juridisch overdraagt; of
 - de Huurder een vennootschap met een in aandelen verdeeld kapitaal heeft, is het de rechthebbende in het kapitaal van de Huurder verboden om meer dan 50% van de zeggenschap op de aandelen in de vennootschap over te dragen aan een derde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente; of
 - de Huurder (een deel van het) Bouwwerk verhuurt of in gebruik geeft aan (rechts)personen zonder geldige APV vergunning; of
 - de Huurder of (een van zijn) aandeelhouders, werknemers of in zijn opdracht werkende derden betrokken is (bij een vermoeden van) een strafbaar feit als bedoeld in de wet Bibob; heeft de Verhuurder het recht de huurovereenkomst onmiddellijk tussentijds op te zeggen of - voor zover de wet dit toelaat - de huurovereenkomst onmiddellijk beëindigd te verklaren zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist.
4. De kosten van alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen, waaronder in ieder geval begrepen zijn incassokosten en kosten voor rechtskundige bijstand, gemaakt in verband met de niet-nakoming en/of overtreding van de Huurder, zijn voor rekening van de Huurder, met uitzondering van de ingevolge een rechterlijke beslissing door de Verhuurder te betalen proceskosten.

Art. 24 Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien de huur toekomt aan twee of meer (rechts)personen, dan zijn deze (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Art 25 Publiekrechtelijke bepalingen

1. In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst behoudt de Gemeente volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. De Gemeente blijft dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat de Gemeente onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen.
2. Indien de benodigde publiekrechtelijke APV exploitatievergunning(en) niet binnen 12 maanden, na ondertekening van deze overeenkomst door de huurder, zijn verleend (bijvoorbeeld vanwege een negatief BIBOB- advies), kan de Gemeente besluiten de gunning niet langer gestand te doen en deze gesloten overeenkomst, eenzijdig, zonder gerechtelijke tussenkomst, te ontbinden. Iedere partij draagt in dat geval zijn eigen kosten. De Gemeente kan dan besluiten om alsnog te gunnen aan de partij die bij de aanbesteding/openbare biedingprocedure als tweede is geëindigd. Deze zal dan als eerste aanspraak kunnen maken op de gunning, gevolgd door de nummer 3, enzovoorts.

Art. 26 Wijziging overeenkomst

De voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst kunnen slechts schriftelijk worden gewijzigd.

Art. 27 Milieubepaling

1. De gemeente heeft op het gehuurde een verkennend en aanvullend bodemonderzoek laten uitvoeren (Antea, rapportnummer 267752 d.d. 30 april 2014). De beoordeling van het verkennend onderzoek wordt aan deze huurovereenkomst gehecht (bijlage 10). De bodemsaneringskosten van de verontreinigingen, zoals deze verontreinigingen staan beschreven in het verkennend bodemonderzoek neemt de gemeente voor haar rekening.
2. Het risico dat achteraf blijkt dat een nog niet ten tijde van deze overdracht gesignaleerde verontreiniging in het gehuurde aanwezig is, is voor rekening van Huurder.
3. Indien gedurende de looptijd of bij beëindiging van de huurovereenkomst door de Verhuurder bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt verondersteld, zal de Huurder Verhuurder gelegenheid bieden door het nemen van bodem- en/of grondwater-monsters vast te stellen of van bodem- en/of grondwaterverontreiniging sprake is.
4. Indien niet c.q. beperkt kan worden beschikt over (een deel van) het gehuurde als gevolg van dit onderzoek, doet dat de verplichting tot betaling van de huur niet eindigen of verminderen en vormt dat evenmin aanleiding tot het vorderen van schadevergoeding.
5. 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 gevaar opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan zal de Huurder na eerste aanzegging de bodem- en/of grondwaterverontreiniging onmiddellijk en voor zijn rekening (doen) saneren.
6. Zolang, na het einde van de huurovereenkomst, aan de in lid 5 genoemde verplichting tot saneren niet is voldaan, dient de Huurder aan Verhuurder te voldoen de schade welke Verhuurder lijdt wegens niet-tijdige ontruiming, welke schade tenminste gelijk wordt gesteld aan de huurpenningen die verschuldigd zouden zijn geweest bij voortzetting van de huurovereenkomst, onverminderd het recht op overige schadevergoeding.

Art. 28 Domicilie keuze

1. De Huurder kiest, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, domicilie op zijn in de aanhef genoemde adres.
2. De Huurder is verplicht om domiciliewijziging schriftelijk aan de Verhuurder door te geven.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Art. 29 Opstalrecht

De Huurder moet op het gehuurde het Bouwwerk oprichten ten behoeve van de realisatie van het Raamprostitutiebedrijf, hiertoe zal een huurafhankelijk recht van opstal worden gevestigd ten behoeve van de Huurder.

Art. 30 Coördinatie Bouwwerken / bouwwerkzaamheden

1. Huurder is ermee bekend dat Verhuurder meerdere partijen kan contracteren die op de locatie onder vergelijkbare voorwaarden als in deze overeenkomst is bepaald als Huurder en/of Huurder/Exploitant Bouwwerken realiseren en/of exploiteren.

2. Indien meerdere partijen – al dan niet gelijktijdig – Bouwwerken realiseren op de locatie, dan zal Huurder zijn werkzaamheden afstemmen met de andere partijen. Het is de verantwoordelijkheid van de partijen om onderling afspraken te maken over de coördinatie van de bouwwerkzaamheden.

Art. 31 Schade

Eventuele schade aan eigendom(en) van de Verhuurder of die van derden, ontstaan tengevolge van het gebruik van het gehuurde terrein en van de daarop te stichten bebouwing, is voor rekening van de Huurder en moet op eerste aanzegging van de Verhuurder worden hersteld of vergoed.

Art. 32 Aansprakelijkheid RWZI of benzinestation

De Verhuurder zal nimmer aansprakelijk kunnen worden gehouden voor schade die Huurder lijdt of meent te lijden als gevolg van hinder, geuroverlast of andere oorzaken veroorzaakt door de RWZI of het benzinestation gelegen naast het gehuurde, tenzij deze schade het gevolg is van een doen of nalaten van de gemeente zonder gegronde redenen. De aanwezigheid van de RWZI of het benzinestation en de daarmee mogelijk gepaard gaande overlast kwalificeert tussen partijen niet als een gebrek.

Art. 33 Nietige of vernietigbare bepalingen

1. Partijen zijn bij het aangaan van de huurovereenkomst ervan uitgegaan dat er geen belemmeringen uit hoofde van het Europese recht zijn. Indien en voorzover deze belemmeringen er wel zouden blijken te zijn, bijvoorbeeld op basis van een beslissing en/of standpunt van de Commissie, dan zullen partijen over de gevolgen daarvan met elkaar overleg voeren.
2. Mochten bepalingen van deze huurovereenkomst nietig of vernietigbaar zijn dan zullen partijen met elkaar overleggen over de totstandkoming van aanvullende en/of andere bepalingen die niet

nietig of vernietigbaar zijn en die zoveel mogelijk recht doen aan de op basis van deze overeenkomst kenbare bedoeling van partijen.

3. Indien dit overleg niet leidt tot overeenstemming heeft ieder der partijen de bevoegdheid om de overeenkomst buitengerechtelijk met onmiddellijke ingang ontbonden te verklaren zonder dat dit leidt tot enige verplichting tot vergoeding van schade, hoegenaamd ook. Een dergelijke ontbindingsverklaring dient per aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot plaats te vinden.

Art. 34 Vrijwaring

Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle aanspraken van derden van enige overtreding door Huurder of door of namens Huurder tot het gehuurde toegelaten personen van een bepaling opgenomen in de hiervoor bedoelde vergunningen en ontheffingen, en verbindt zich boetesommen welke als gevolg van dergelijke overtredingen aan de Verhuurder mochten worden opgelegd, op eerste aanmaning aan laatstgenoemde te vergoeden.

Art. 35 Boete

Indien de Huurder in strijd handelt met hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, verbeurt hij aan Verhuurder na ingebrekestelling een bedrag van EUR 20.000 ineens en per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete van EUR 5.000 onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming, of ontbinding van de huurovereenkomst en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Art. 36 Bevoegde rechter

1. Deze overeenkomst wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht.
2. Alle geschillen, van welke aard ook – verband houdende met of voortvloeiende uit deze overeenkomst – worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Midden-Nederland.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Utrecht, 2015.

De Huurder,

De Verhuurder,

Bijlages:

1. Verificatie verslagen
2. Verhuurtekening
3. Overeenkomst afhankelijk recht van opstal met bijlagen
4. Nota van inlichtingen dialoofase
5. Gunningsleidraad, inclusief bijlagen waaronder <documenten noemen zoals de PvE)
6. Nota van inlichtingen selectiefase
7. Selectieleidraad met bijlagen waaronder de Eigen Verklaring
8. Inschrijving/offerte Huurder inclusief planning
9. Aanmelding Huurder
10. Bodemonderzoek (Antea, rapportnummer 267752 d.d. 30 april 2014)
11. Proces verbaal van oplevering