



HUUROVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN

1. De gemeente Rotterdam, mede kantoorhoudend aan de Galvanistraat 15, 3029 AD Rotterdam, te dezen vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], algemeen directeur Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, daartoe aangewezen door de burgemeester van die gemeente en als zodanig handelend namens burgemeester en wethouders van de gemeente, hierna te noemen: "de gemeente",
2. De heer [REDACTED] handelend:
 - a. als zelfstandig bevoegd directeur van SPITZEN HOLDING B.V., statutair gevestigd te Apeldoorn, kantoorhoudend aan de Krommeweg 27 te 8075 AZ Elspeet, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08063651, ~~onder de~~ ~~ontbindende voorwaarde van oprichting van de hierna onder sub b. te noemen B.V.~~ ~~en bekrachtiging van de in deze overeenkomst vermelde rechtshandelingen;~~
 - b. voor en namens de vennootschap POWER TOWER 3D B.V., kantoorhoudend aan de Krommeweg 27 te 8075 AZ Elspeet, ingeschreven in het handelsregister Kamers van Koophandel Oost Nederland, onder dossiernummer 20063066 hierna te noemen: "de huurder",

*de behalve
voor akkoord.*

De gemeente en de huurder gezamenlijk hierna te noemen: "Partijen",

IN AANMERKING NEMEND

1. De huurder wenst op het hierna te omschrijven perceel grond een reclamemast, hierna: "de Power Tower", te bouwen en vervolgens te exploiteren.
2. Het hierna te omschrijven perceel grond is eigendom van de gemeente en wordt beheerd door de dienst Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (OBR) van de gemeente.
3. De huurder en het OBR hebben onderhandeld over de voorwaarden waaronder de huurder de grond mag huren voor de exploitatie van de Power Tower, hetgeen heeft geresulteerd in het sluiten van deze overeenkomst.
4. De huurder heeft een bouwvergunning aangevraagd voor de bouw van de Power Tower bij de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting van de gemeente. Deze bouwvergunning is door genoemde dienst verstrekt op 31 maart 2008.
5. De huurder wenst de eigendom te verkrijgen van de door haar te bouwen Power Tower en daartoe wordt een overeenkomst tot vestiging van een huurafhankelijk opstalrecht gesloten, die deel uitmaakt van deze huurovereenkomst.

*reklamemast
toevoeging van
akkoord.*

ZIJN OVEREENGEKOMEN

De gemeente verhuurt aan de huurder, die van de gemeente huurt:

het perceel grond,

plaatselijk bekend : DRIEMANSSTEEWEG te ROTTERDAM,
kadastraal bekend : gem. Charlois, sectie C, nr(s) 3286 (ged.),
groot : ca. 225 m²,

zoals op de aan deze overeenkomst gehechte tekening is aangegeven,

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder



hierna te noemen "het perceel", aan huurder volkomen bekend, zodat deze daarvan geen nadere omschrijving verlangt, zulks onder de volgende bepalingen:

ARTIKEL 1 Huurperiode

1.1. Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor ¹⁵ ~~40~~ jaar, ingaande op 01-07-2008 en derhalve eindigende op ~~31-06-2048~~ / ~~31-06-2023~~ *aanpassing voor akkoord.*

ARTIKEL 2 Huurprijs

2.1. De prijs bij aanvang van de huurovereenkomst bedraagt [redacted] per jaar. *aanpassing voor akkoord.*

De prijs van het perceel is als volgt samengesteld:

Huur	€	[redacted]
BTW (huur) 19%	€	[redacted]
Totaal	€	[redacted]

2.2. De huurprijs zal jaarlijks op 1 juli, voor het eerst op 1 juli 2009, worden aangepast aan het verloop van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000=100), kortheidshalve ook wel "CPI-Alle Huishoudens" genoemd, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (C.B.S.) vastgesteld op meest recente tijdsbasis, door vermenigvuldiging van de laatst verschuldigde huurprijs met een breuk waarvan de teller is het prijsindexcijfer van de maand april voorafgaande aan de datum van aanpassing en de noemer het prijsindexcijfer van de maand april van het direct daaraan voorafgaande jaar. Indien de in dit lid bedoelde gegevens geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing van de huurprijs vanaf dat tijdstip volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

De huurprijsaanpassingen gelden ook indien de gemeente de nieuwe huurprijs niet of niet tijdig aan huurder heeft medegedeeld.

ARTIKEL 3 Betaling

3.1. Huurder verbindt zich de huurprijs van het perceel bij vooruitbetaling per kwartaal te voldoen, voor de eerste maal op 01-07-2008 voor de periode van 01-07-2008 tot en met 30-09-2008, en vervolgens in gelijke termijnen telkens voor of uiterlijk op de eerste dag van een kalenderkwartaal, zijnde [redacted] per kwartaal inclusief BTW.

3.2. Alle betalingen dienen te geschieden in euro zonder enige korting of verrekening.


Paraaf verhuurder


Paraaf huurder A011/2007



3.3. Huurder is verplicht alle ingevolge deze huurovereenkomst aan de gemeente verschuldigde bedragen te voldoen door overschrijving naar girorekeningnummer 48355 bij de Postbank, ten name van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam. De gemeente is te allen tijde gerechtigd deze betalingsinstructie te wijzigen.

ARTIKEL 4 Staat van het perceel

4.1. Het perceel wordt aanvaard in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huurovereenkomst bevindt.

4.2. Over- of ondermaat van het perceel zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

4.3. Huurder kan geen aanspraak maken op schadevergoeding of -vermindering, kwijtschelding of teruggave van de huurprijs of van enig ander ingevolge deze huurovereenkomst verschuldigd bedrag wegens het gehele of gedeeltelijke gemis van het genot van het perceel of wegens welke andere oorzaak dan ook, behoudens in die gevallen dat de schade of het gemis van het genot direct te wijten is aan opzet of in ernstige mate toerekenbaar te kort komen van de gemeente.

ARTIKEL 5 Bestemming

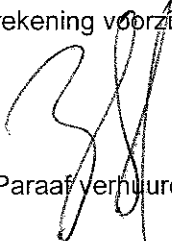
5.1. Het is huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente aan het perceel een andere bestemming te geven dan grond voor het hebben en exploiteren van een reclamemast overeenkomstig de aangevraagde bouwvergunning voor de Power Tower.

5.2. Indien met het oog op de bestemming van het perceel krachtens enig wettelijk voorschrift veranderingen aan of in het perceel moeten worden aangebracht, behoeven deze veranderingen vooraf de schriftelijke goedkeuring van de gemeente en zijn de kosten hiervan voor rekening van huurder.

ARTIKEL 6 Gebruik

6.1. Huurder is verplicht het perceel overeenkomstig de in artikel 5 lid 1 vermelde bestemming in gebruik te nemen en in te richten en als zodanig gedurende de gehele huurtijd als een goede huisvader te gebruiken, zulks met inachtneming van bestaande zakelijke rechten.

6.2. Het is huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente het perceel geheel of gedeeltelijk te veranderen en/of opstellen op te richten, *behoudens de overeengekomen bouw van de Power Tower overeenkomstig de daarvoor aangevraagde en verstrekte bouwvergunning.* Huurder zal voor eigen rekening voorzien in bruggen, hekken en afscheidingen.


Paraaf verhuurder


Paraaf huurder



6.3. Het is huurder verboden het perceel te gebruiken voor het opslaan en/of verkopen van benzine, gas, motor en andere brandstoffen alsmede andere licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen.

Voorts is het huurder verboden handelingen te verrichten of na te laten waardoor het perceel en/of de omgeving daarvan op enigerlei wijze met gevaarlijke, chemische of giftige stoffen kan worden verontreinigd dan wel beschadigd.

ARTIKEL 7 Onderhuur

Het is huurder niet toegestaan het perceel geheel of gedeeltelijk aan een ander in huur over te doen, in gebruik te geven of anderszins beschikbaar te stellen, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

ARTIKEL 8 Onderhoud

8.1. Huurder is verplicht het perceel in goede staat van onderhoud en zindelijk en zuiver te houden. Tevens is huurder verplicht sloten en slootkanten buiten alle schouwen te houden. Eventuele schouwboeten komen voor rekening van huurder.

8.2. Huurder dient aan aanwijzingen door of vanwege de gemeente verstrekt met betrekking tot de door of vanwege hem te verrichten onderhoud en/of herstel werkzaamheden binnen een daarbij te stellen termijn gevolg te geven.

ARTIKEL 9 Bijzondere verplichtingen huurder

Huurder is verplicht:

- a) onverminderd het overige bij deze huurovereenkomst bepaalde alle voorschriften op te volgen die door de gemeente op grond van de wet of uit hoofde van plaatselijke gebruiken met betrekking tot het perceel worden gegeven;
- b) ingeval van waargenomen of vermoede schaden, gebreken of onregelmatigheden in of aan het perceel, de gemeente hiervan onmiddellijk op de hoogte stellen;
- c) zorg te dragen dat hij geen hinder of overlast in welke vorm dan ook veroorzaakt;
- d) het uitvoeren van alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden door of vanwege de gemeente aan het perceel, toe te staan, zonder dat hij deswege enig recht op schadevergoeding of op vermindering van de huurprijs heeft, ook al duren de werkzaamheden langer dan veertig dagen;
- e) de gemeente of door deze aangewezen personen, die zich van de nakoming van de bepalingen van deze huurovereenkomst moeten vergewissen, tot het perceel toe te laten.


Paraaf verhuurder


Paraaf huurder



ARTIKEL 10 Reclame

10.1. Onverminderd de ter zake vereiste publiekrechtelijke goedkeuring(en) en *behoudens hetgeen is overeengekomen voor de exploitatie van de Power Tower*, is het huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente reclameaanduidingen, uithangborden, lichtbakken en andere voorwerpen aan of op het perceel aan te brengen.

10.2. Alle lasten en belastingen die worden opgelegd c.q. geheven in verband met voorwerpen die door huurder zijn aangebracht, komen voor zijn rekening, ook indien deze kosten aan de gemeente in rekening worden gebracht.

ARTIKEL 11 In gebreke zijn van huurder.


11.1. Huurder zal in gebreke zijn door het enkel verloop van een voor de nakoming van een bepaalde prestatie vastgestelde termijn. Evenzeer zal huurder in gebreke zijn door het enkele feit, dat hij een ingevolge de wet en/of deze huurovereenkomst op hem rustende verplichting niet, niet behoorlijk of niet volledig nakomt dan wel een krachtens deze huurovereenkomst bestaande verbodsbepaling overtreedt.

Partijen verklaren uitdrukkelijk te zijn overeengekomen dat de gemeente als dan het recht heeft deze huurovereenkomst, zonder dat nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, voor ontbonden te verklaren en als beëindigd te beschouwen, in welk geval huurder verplicht is het perceel direct te ontruimen en weer ter beschikking aan de gemeente te stellen, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van door hem geleden of nog te lijden schade, verhoogd met kosten en interest.

11.2. Indien huurder de huurprijs of enig ander ingevolge deze huurovereenkomst aan de gemeente verschuldigd bedrag op de vervaldag niet heeft betaald, is hij vanaf die vervaldag een rente verschuldigd. Deze rente bedraagt 1% van het achterstallig gebleven bedrag per hele of onvolledige kalendermaand dat het verzuim duurt, met een minimum van [REDACTED]

11.3. Huurder verbindt zich aan de gemeente te vergoeden alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, waaronder ook begrepen incassokosten, die voor de gemeente ontstaan bij niet, niet tijdige en/of niet behoorlijke nakoming door huurder van de op hem rustende verplichtingen, die hij ingevolge het aangaan van deze huurovereenkomst op zich heeft genomen.

11.4. Het niet voldoen door huurder aan enig publiekrechtelijk vereiste kan door de gemeente worden beschouwd als toerekenbaar tekortkomen, op grond waarvan de gemeente de huurovereenkomst voor ontbonden zal kunnen verklaren overeenkomstig het bepaalde in het eerste lid van dit artikel.


Paraaf verhuurder


Paraaf huurder



ARTIKEL 12 Surséance van betaling, faillissement

Ingeval aan huurder (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend, huurder in staat van faillissement wordt verklaard of door een crediteur van huurder beslag wordt gelegd op de in of op het perceel aanwezige goederen, is de gemeente gerechtigd deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen.

ARTIKEL 13 Einde van de huurovereenkomst

13.1. Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het perceel geheel ontruimd en schoongemaakt ter vrije beschikking van de gemeente te stellen in geen mindere staat dan waarin hij het heeft aanvaard. Indien huurder aan deze verplichting niet voldoet, is de gemeente gerechtigd zich de toegang tot het perceel te verschaffen en zich in het genot daarvan te stellen, zonder dat huurder deswege enig recht op schadevergoeding of anderszins jegens de gemeente kan doen gelden, terwijl de door de gemeente gemaakte kosten voor rekening van huurder komen.

Specifiek voor de Power Tower geldt het volgende. Indien de huurder bij het einde van de huurovereenkomst het perceel oplevert met achterlating van de Power Tower, heeft de huurder geen enkel recht op een vergoeding voor de waarde van de Power Tower. In dat geval komen de kosten die de gemeente moet maken voor de verwijdering van de Power Tower voor rekening van de huurder.

13.2. Hetgeen met toestemming van de gemeente is veranderd en/of aangebracht, zal huurder bij het einde van de huurovereenkomst intact achter moeten laten, zonder daarvoor van de gemeente enige vergoeding te kunnen verlangen. De gemeente is echter gerechtigd om van huurder te verlangen dat het perceel in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht.

BIJZONDERE BEPALINGEN:

ARTIKEL 14

14.1. Huurder is verplicht de opstal (de Power Tower) in goede staat van onderhoud te houden.

14.2. Indien de opstal (de Power Tower) in slechte staat komt te verkeren of niet meer wordt onderhouden waardoor er gevaarlijke situaties optreden, kan de opstal door of vanwege de gemeente op kosten van huurder worden verwijderd.


Paraaf verhuurder


Paraaf huurder



14.3. Huurder vrijwaart de gemeente van aanspraken van derden van welke aard en omvang dan ook verband houdend met de door huurder geplaatste opstal.

ARTIKEL 15

Het niet te bebouwen perceelsgedeelte moet door en voor rekening van huurder worden aangelegd en onderhouden als tuin of erf en waar nodig van bestrating worden voorzien.

ARTIKEL 16

16.1. De kosten van levering en verbruik van elektriciteit, gas, drinkwater, verwarming of andere energie en het ontvangen van beeld- en geluidssignaal zijn voor rekening van huurder.

16.2. Huurder onderwerpt zich aan de leveringsvoorschriften en -tarieven van de betreffende nutsbedrijven c.q. leveranciers. Boetes, kosten en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen van huurder in strijd met bedoelde voorschriften zijn voor rekening van huurder. Ook zal huurder te allen tijde vrije toegang tot het perceel verlenen aan het personeel van de nutsbedrijven c.q. leveranciers als hiervoor bedoeld.

16.3. De gemeente is niet aansprakelijk voor stagnatie in de aanvoer van elektriciteit, gas, drinkwater, verwarming of andere energie en voor storingen in beeld- en geluidssignaal.

ARTIKEL 17

Alle zakelijke lasten, retributies, publiekrechtelijke heffingen en/of andere belastingen hoe ook genaamd, geheven in verband met de op te richten c.q. opgerichte Power Tower zijn voor rekening van huurder.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

Contractnr.: 01000352

Debiteurnr.: 00025297



ARTIKEL 18

De aan deze overeenkomst gehechte overeenkomst tot vestiging huurafhankelijk recht van opstal met kontraktnr. 01000352 maakt deel uit van, en is onlosmakelijk verbonden met, deze overeenkomst.


Getekend te 29/6 op [handwritten signature]

Getekend te Elspout op 25/06/08

De gemeente

Spitzen Holding B.V.




Paraaf verhuurder


Paraaf huurder



Contractnr.: 01000352

Debiteurnr.: 25297

OVEREENKOMST TOT VESTIGING HUURAFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Rotterdam, mede kantoorhoudend aan de Galvanistraat 15 te 3029 AD Rotterdam, te dezen vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] algemeen directeur Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, daartoe aangewezen door de burgemeester van die gemeente, en als zodanig handelend namens burgemeester en wethouders van de gemeente,

hierna te noemen: "de Gemeente",

en

2. De heer [REDACTED], handelend:
 - a. als zelfstandig bevoegd directeur van Spitzen Holding B.V., statutair gevestigd te Apeldoorn, kantoorhoudend aan de Krommeweg 27 te 8075 AZ Elspeet, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08063651,
 - b. voor en namens de vennootschap Power Tower 3D BV, kantoorhoudend aan de Krommeweg 27 te 8075 AZ Elspeet, ingeschreven in het handelsregister Kamers van Koophandel Oost Nederland, onder dossiernummer 20063066,

hierna te noemen: "de Opstaller",

De Gemeente en de Opstaller gezamenlijk hierna te noemen: "Partijen",

IN AANMERKING NEMEND:

1. *De opstaller huurt van de gemeente, die aan de opstaller verhuurt een het perceel grond plaatselijk bekend: Driemanssteeweg te Rotterdam, kadastraal bekend: gemeente Charlois, sectie C, nr(s) 3286 (ged.), groot ca. 225 m2, hierna: "het perceel", blijkens een schriftelijke huurovereenkomst die onlosmakelijk is verbonden met deze overeenkomst.*
2. *De opstaller heeft een bouwvergunning aangevraagd voor de bouw van een reclamemast op het perceel, hierna: "de Power Tower". Deze vergunning is verkregen op 31 maart 2008.*
3. *De opstaller wenst de eigendom te verkrijgen van de door haar te bouwen Power Tower.*

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

OPSTAL

De gemeente zal uiterlijk binnen 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst en de onder de considerans vermelde huurovereenkomst vestigen het recht van opstal ten behoeve van de opstaller, inhoudende het hebben en houden van een reclamemast ter hoogte van het aantal meters zoals genoemd in de af te geven bouwvergunning.

Paraaf verhuurder

1

Paraaf huurder



Contractnr.: 01000352

Debiteurnr.: 25297

Het recht van opstal zal onverbreekelijk verbonden blijven aan de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte huurovereenkomst met contractnummer 01000352 en zal verder worden aangegaan onder de hierna volgende bepalingen.

ARTIKEL 1

Het recht van opstal is ondeelbaar.

ARTIKEL 2

1. Het recht van opstal kan niet worden vervreemd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente. Deze toestemming zal niet kunnen worden verleend als niet tevens overdracht plaatsvindt van het huurrecht van het perceel en wel in die zin dat tussen de gemeente en deze aspirant-huurder de huurprijs en de huurcondities zijn vastgesteld voor dit perceel in een nieuwe huurovereenkomst.

2. Bij de overdracht van het recht van opstal wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging, of krachtens het beding, vermeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, eindigt de huur van het perceel op de datum van de overdracht van het recht van opstal en is de nieuwe rechthebbende op het recht van opstal gerechtigd en verplicht met ingang van diezelfde datum het perceel van de gemeente te huren tegen de op dat tijdstip voor het perceel geldende huurprijs en onder de bepalingen van de laatstelijk voor het tijdstip van de overgang van het recht van opstal geldende huurovereenkomst. De nieuwe rechthebbende wordt naast de vorige rechthebbende(n) aansprakelijk voor de op de datum van de overgang achterstallige huurpenningen voor het perceel.

ARTIKEL 3

Het recht van opstal gaat in op de datum van inschrijving van de akte van vestiging van dit recht en eindigt als de hieraan verbonden huurovereenkomst eindigt zonder dat de gemeente een nieuwe huurovereenkomst aangaat met de in artikel 2, lid 1, bedoelde gegadigde, of met de in artikel 2, lid 2, bedoelde nieuwe rechthebbende.

ARTIKEL 4

Bij het einde van het recht van opstal zal de gemeente aan de opstalhouder geen vergoeding verschuldigd zijn.

ARTIKEL 5

1. Partijen zijn uit hoofde van het opstalrecht bevoegd tot uitoefening van dezelfde rechten met betrekking tot het stichten, inrichten, onderhouden, gebruiken en verwijderen der opstallen, welke hun als huurder onderscheidenlijk als verhuurder op grond van de in de aanhef van deze akte genoemde huurovereenkomst neergelegde bepalingen toekomen.

Paraaf verhuurder

2

Paraaf huurder





Contractnr.: 01000352

Debiteurnr.: 25297

2. Zowel de opstaller als de gemeente verbindt zich uit hoofde van het recht van opstal tot nakoming van dezelfde verplichtingen met betrekking tot het stichten, inrichten, onderhouden, gebruiken en verwijderen der opstallen, welke voor hen als huurder onderscheidenlijk als verhuurder voortvloeiende uit de in het voorgaande lid genoemde huurovereenkomst, voorzover aan deze verplichtingen niet door hen als huurder onderscheidenlijk als verhuurder is of wordt voldaan.
3. Het in lid 2 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing op de verplichtingen tot betaling van huurpenningen voor huurder voortvloeiende uit genoemde huurovereenkomst.
4. Het in dit artikel bepaalde is slechts van toepassing indien en voorzover hiervan in de overige bepalingen dezer overeenkomst niet wordt afgeweken.

ARTIKEL 6

De gemeente is jegens de opstaller tot generlei vrijwaring, hoegenaamd ook, gehouden.

ARTIKEL 7

Voor zoveel in de in artikel 5 genoemde huurovereenkomst neergelegde bepalingen een termijn wordt genoemd, is de gemeente niet tot enige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden, doch is de opstaller in gebreke door het verloop van de termijn.

ARTIKEL 8

De opstaller machtigt de gemeente onherroepelijk na het tenietgaan van het recht van opstal daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

ARTIKEL 9

Alle kosten vallende op deze akte, of op een aan de gemeente te verstrekken grosse, alsmede alle kosten der kadastrale uitmeting van het perceel, worden door de opstaller gedragen.

Getekend te *Ridam* op *17/6/08*

Getekend te *Elspout* op *25/06/08*.

De gemeente,

Spitzen Holding B.V.,