**CONCEPT HUUROVEREENKOMST ALBLASSERDAM**

**ten behoeve van verhuur van grond**

**Ondergetekenden:**

1. De publieksrechtelijke rechtspersoon **gemeente Alblasserdam**, kantoorhoudende Cortgene 9A, 2951EA te Alblasserdam, hiervoor op grond van artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet en artikel 4.1 van het Mandaatbesluit 2015 van de gemeente Alblasserdam vertegenwoordigd door het hoofd van de Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling, [naam], gelet op het collegebesluit van [datum],

Hierna te noemen: '**de gemeente' en/of 'verhuurder'**

en

1. De privaatrechtelijke rechtspersoon [naam rechtspersoon], kantoorhoudende [adres], ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], [functie],

Hierna te noemen: **'huurder',**

Gezamenlijk te noemen: **'partijen'.**

In aanmerking genomen dat:

* De gemeente eigenaar is van het perceel kadastraal bekend gemeente [naam, sectie en nummer], gelegen aan [adres];
* De gemeente de huidige standplaatsen scheidt van de bedrijfsterreinen en de gemeente bereid is om de bedrijfsvoortzetting op de huidige locatie mogelijk te maken door voor een periode van 4 jaar huur van grond overeen te komen met het gewenste doel dat de huurder het perceel in eigendom verwerft tegen een marktconforme prijs.
* De gemeente voor dit perceel een verhuurovereenkomst wenst te sluiten;

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

**Het gehuurde, bestemming**

Artikel 1

1. De gemeente verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder: het perceel grond, gelegen te [adres], kadastraal bekend gemeente [naam, sectie en nummer], ter grootte van circa [xx] m2. Dit perceel grond is aangeduid op de aan deze overeenkomst als **bijlage 1** gehechte situatietekening.
2. De in het eerste lid genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal maken voor de huurprijs.
3. De huurder is verplicht de percelen overeenkomstig de bestemming waarvoor deze worden verhuurd, te weten hetgeen conform het vigerende bestemmingsplan parapluherziening Geluid aan de Noord is toegestaan, te gebruiken en in stand te houden.

**Duur, verlenging en opzegging**

Artikel 2

1. Deze huurovereenkomst gaat in op [datum] en is aangegaan voor een periode van vier jaren en eindigt dus van rechtswege op [datum].
2. Deze huurovereenkomst eindigt ook op het moment dat huurder conform artikel 3 van deze overeenkomst de grond gekocht heeft en deze aan hem geleverd is.
3. Beëindiging van de overeenkomst kan, zonder opgave van redenen, plaatsvinden door opzegging met inachtneming van een termijn van drie maanden.
4. Opzegging dient te geschieden per aangetekende brief per eerste van de volgende maand.
5. De huurder is verplicht bij het einde van de huur het perceel grond op te leveren geheel ontruimd en vrij van opstallen.
6. Indien huurder ten aanzien van het gestelde in het vorige lid in gebreke blijft, is verhuurder gerechtigd om al hetgeen zich dan zonder wederzijdse overeenstemming boven, op of in de grond zal bevinden, voor rekening van huurder te verwijderen, na eerst huurder in de gelegenheid te hebben gesteld het gesignaleerde verzuim zelf binnen een redelijke termijn te herstellen. Onder deze bepaling valt ook het verwijderen dan wel saneren van eventueel in de bodem aanwezige verontreiniging, van welke aard en omvang dan ook.
7. De bodem dient bij oplevering ten minste in de milieutechnische staat te verkeren waarin deze laatstelijk door de gemeente is gebracht dan wel door huurder van de gemeente werd ontvangen.
8. De verplichting uit het vijfde lid vervalt indien gemeente en huurder overeenstemming hebben bereikt over het behouden van een gecertificeerde bodembeschermende voorziening als bedoeld in artikel 7, tweede lid.
9. Huurder heeft recht op vergoeding van een bodembeschermende voorziening als bedoeld in het achtste lid als de daar bedoelde overeenstemming tussen gemeente en de huurder is bereikt. De huurder heeft enkel recht op een vergoeding van maximaal de aanlegwaarde minus de afschrijving, indien hij de aanlegwaarde en de betaling daarvan aantoonbaar kan maken middels een factuur en een geldig certificaat van de bodembeschermende voorziening kan overleggen.
10. De in lid 7 bedoelde staat van de bodem moet blijken uit een bij de oplevering van de grond door de verhuurder over te leggen deskundigenrapport.
11. Behoudens het gesteld in het negende lid kan huurder bij beëindiging van de huur/verhuur nooit enig recht op schadeloosstelling – in welke vorm dan ook – doen gelden.

**Recht van koop**

Artikel 3

1. Huurder heeft het recht om de grond gedurende looptijd van de huurovereenkomst te kopen zoveel mogelijk overeenkomstig de op dat moment geldende algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente.
2. De koopprijs wordt bepaald op 84.000 euro, prijspeil 2019[koopprijs.

De verhuurde percelen worden bij koop door de huurder overgedragen in de staat waarin ze op dat moment, al dan niet door toedoen van de huurder, verkeren.

**Huurprijs**

Artikel 4

1. De huurprijs bedraagt bij aanvang van deze overeenkomst € 2940 euro per jaar (zegge negenentwintighonderdveertig. De huurprijs is gebaseerd op de grondwaarde van € 212 per m2 (400 m2).
2. De huur geschiedt zonder enige korting of verrekening bij vooruitbetaling in 12 maandelijkse termijnen, voorafgaand aan iedere maand te betalen.
3. De huurprijs zal elk jaar per 1 januari worden aangepast, voor het eerst op 1 januari 2020 en vervolgens elk volgend jaar, op basis van de landelijke richtlijnen
4. De Onroerende Zaak Belasting en eventuele andere zakelijke lasten, belastingen en retributies, welke op het gehuurde of de op de zich daarop bevindende opstallen drukken, zijn voor rekening van huurder. Voor zover de gemeente als eigenaar van de grond, hiervoor wordt aangeslagen zullen de aanslagen aan huurder via een factuur worden doorberekend. Huurder is gehouden aan deze betalingsverplichting te voldoen overeenkomstig de aanwijzingen op de factuur.
5. Huurder dient de huurprijs tijdig te voldoen met inachtneming van de betalingstermijn, zoals die op de door verhuurder toe te zenden factuur staat vermeld.
6. Eventuele aansluitkosten voor gas, water, riolering en elektriciteit zijn voor rekening van huurder.
7. In geval van niet of niet tijdige betaling van elk krachtens dit artikel aan verhuurder toekomend bedrag is verhuurder gerechtigd zonder nadere ingebrekestelling vanaf de vervaldatum wettelijke rente- en administratiekosten over dat bedrag in rekening te brengen.

**Waarborgsom**

Artikel 5

1. Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een waarborgsom van € 741 euro storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening.
2. Als de waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgen voor een nieuwe waarborgsom tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
3. Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door verhuurder dient verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom terug te storten op een door huurder op te geven bankrekening.
4. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

**Gebruik van de grond**

Artikel 6

1. Behoudens schriftelijke toestemming van verhuurder, is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen.
2. Huurder mag bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder is er ook verantwoordelijk voor dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
3. Huurder dient het gehuurde en de nabije omgeving van het gehuurde schoon en opgeruimd te houden, vrij van vuilnis en rommel. Bij nalatigheid van huurder is verhuurder gerechtigd het terrein voor rekening van huurder te laten opruimen, na eerst huurder in de gelegenheid te hebben gesteld hiervoor zelf zorg te dragen.
4. De huurder mag de percelen niet gebruiken voor illegale activiteiten.
5. De huurder mag de percelen niet gebruiken voor woondoeleinden.

**Bodemverontreiniging, aansprakelijkheid algemeen**

Artikel 7

1. De percelen worden uitgegeven in de staat zoals vastgelegd in het onderzoeksrapport [naam, datum en kenmerk].
2. Vervuiling van de bodem als gevolg van het gebruik van de percelen door huurder is niet toegestaan. De huurder dient passende maatregelen te treffen om vervuiling van de bodem als gevolg van het gebruik van de percelen te voorkomen. Passende maatregelen bestaan zo nodig uit gecertificeerde bodembeschermende voorzieningen.
3. Als daartoe naar inzicht van verhuurder aanleiding bestaat, moet huurder gedogen dat op in onderling overleg te bepalen tijdstippen onderzoek wordt gedaan naar mogelijke verontreiniging van de bodem.
4. Huurder vrijwaart verhuurder van alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van deze overeenkomst ontstaat door het gebruik door huurder van het gehuurde en hetgeen daarop, daarin of daarboven gebouwd of aangebracht is, daaronder mede te verstaan daarbij veroorzaakte verontreiniging, anders dan door invloeiing van elders via grondwater.

**Opstallen**

Artikel 8

1. Op de percelen die verhuurd zijn mogen enkel opstallen aanwezig zijn waarvoor door de gemeente een gedoogbeschikking is verstrekt.
2. Indien van toepassing draagt huurder zorg voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de opstal.
3. Onverminderd het vereiste van enige publiekrechtelijke vergunning, ontheffing en/of toestemming, mag huurder de grond en hetgeen daarop, daarin of daarboven gebouwd of aangebracht is, niet zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder:

* wijzigen, uitbreiden of vervangen
* aan derden in eigendom overdragen dan wel toedelen
* splitsen door overdracht of toedeling van het huurrecht op een gedeelte van de zaak
* geheel dan wel gedeeltelijk verhuren of aan een ander in gebruik geven, ter beschikking te stellen of afstaan, anders dan of voor andere doeleinden dan de in artikel 1 omschreven privaatrechtelijke bestemming

in al welke gevallen de verhuurder voorwaarden (ook financiële) kan stellen.

1. De verhuurder kan de in het eerste lid bedoelde toestemming onder meer weigeren als naar zijn oordeel vast staat dan wel te verwachten is dat, als gevolg van de hier bedoelde handelingen de grond en al hetgeen daarop, daarin of daarboven is gebouwd of aangebracht is zal worden gebruikt of aangewend in strijd met of in afwijking van de in artikel 1 van deze overeenkomst omschreven bestemming.

**Toegang derden**

Artikel 9

1. Ambtenaren van de gemeente, alsmede zij, die in opdracht van die ambtenaren op het gehuurde werkzaamheden moeten verrichten, hebben na behoorlijke kennisgeving te allen tijde toegang daartoe, voor zover dat voor de uitoefening van hun functie door hen nodig wordt geacht.
2. Huurder moet gedogen, zonder recht op vergoeding, dan eventueel in de grond aanwezige kabels en leidingen worden onderhouden en dat zo nodig nieuwe kabels en/of leidingen worden gelegd. Over de plaats en de manier waarop dergelijke installaties worden aangebracht zal overleg met huurder plaatsvinden.
3. Na uitvoering van de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden zal het gehuurde door de eigenaar van de kabels en/of leidingen zoveel mogelijk in de staat worden hersteld, waarin het zich bevond voor de aanvang van de werkzaamheden.
4. Ter plaatse van de kabels en/of leidingen mag niet dieper worden gegraven dan circa 30 cm beneden het maaiveld. Bovendien is het niet toegestaan binnen een afstand van 1,50 meter van genoemde kabels en/of leidingen bomen en /of diep gewortelde heesters te planten.

Aanvullingen: na besluitvorming!

* De- Minimis verklaring
* Voorfinanciering
* Recht op marktconforme huur

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Plaats: Plaats:

Datum: Datum:

De gemeente: Huurder:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Naam: Naam: