

CONCEPT BRUIKLEENOVEREENKOMST Nr.

De gemeente Utrecht Ravellaan 96, 3533 JR te Utrecht, op basis van een (sub)volmacht als bedoeld in art. 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.T. Velthuis, 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 "Bruikleengever"

en

Naam Stichting Utrechts Natuurlijk

Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Mevrouw C.Reijnhout

Adres

Postcode

Plaats

KvK nummer

Rechtspersoon

Telefoon

E-mail

Website

hierna te noemen "Bruikleener"

hierna gezamenlijk te noemen "partijen"

in aanmerking nemende dat

- de Raad op 12 februari 2013 de Business case Verzelfstandiging Natuur- en Milieucommunicatie (NMC) Stadswerken heeft vastgesteld en aan de directeur Stadswerken opdracht gegeven de externe verzelfstandiging voor te bereiden;*
- bij het besluit over de business case de verdere voorwaarden zijn geformuleerd die bij de externe verzelfstandiging in acht dienen te worden genomen;*
- de directeur een bedrijfsplan heeft gemaakt waaruit blijkt dat aan de verschillende voorwaarden is voldaan en vervolgens zijn de formele vervolgstappen gezet om de externe verzelfstandiging daadwerkelijk te realiseren. Als ingangsdatum is vastgesteld 1 juli 2014;*
- een privaatrechtelijke rechtspersoon is opgericht om over te kunnen gaan tot verzelfstandiging van de groep Natuur- en milieucommunicatie, welke rol wordt ingevuld door Bruikleener;*
- het eigendomsrecht van de onroerende zaken, die thans bij de groep NMC van Stadswerken in gebruik zijn, bij de gemeente Utrecht blijft;*
- Bruikleengever, met inachtneming van de Kadernota Vastgoed, de eigenaarsrol invult en deze onroerende zaken – tenzij anders is afgesproken – om niet aan Bruikleener in gebruik geeft;*
- Een van de onroerende zaken die Bruikleengever in bruikleen geeft, betreft locatie "de Koppelsteede", gelegen aan de Koppeldijk 115 in Utrecht;*
- partijen schriftelijke afspraken wensen te maken ten aanzien van het gebruik van die onroerende zaak beogen vast te leggen in de onderhavige bruikleenovereenkomst;*
- partijen uitdrukkelijk niet beoogd hebben om ter zake een huurovereenkomst met elkaar aan te gaan;*

en komen het volgende overeen onder voorbehoud van Bestuurlijke goedkeuring:

Artikel 1 Onderwerp van bruikleen

1.1 Bruikleengever geeft om niet in gebruik aan Bruiklener, die in bruikleen aanneemt van de Bruikleengever: locaties, zijnde percelen grond met alle daarop aanwezige gebouwen-

1.2 Bruiklener zal locaties uitsluitend gebruiken ten behoeve van natuur en milieuactiviteiten en daaraan gerelateerd overig gebruik, passend binnen de doelstellingen van de stichting. Voor andersoortig gebruik is de schriftelijke goedkeuring van de Bruikleengever vereist. Nader uit te werken.

1.3 Bruikleengever is verplicht om voor eigen rekening en risico ervoor zorg te dragen dat op locatie aanwezige gebouwen, werken en overige opstallen voldoen en zullen blijven voldoen aan de hierop van toepassing zijnde wettelijke voorschriften.

1.4 Bruiklener dient zich bij het gebruik van de locatie als een goed huisvader te gedragen. Dit betekent onder meer dat Bruiklener van overheidswege geldende eisen in acht zal nemen.

1.5 Het is Bruiklener toegestaan om de locatie aan derden in (mede) gebruik te geven, daaronder begrepen verhuur aan derden. Situaties van ingebruikgeving door Bruiklener mogen alleen als het gebruik in overeenstemming is met de bestemming van het gebruik van De Koppelsteede als bedoeld in art. 1.2. De eventuele vergoeding voor het gebruik dient maximaal te voldoen aan de voor verhuur van (gebruiksrechten op) maatschappelijk vastgoed geldende gemeentelijke uitgangspunten en tarieven. Afwijkingen behoeven de voorafgaande goedkeuring van Bruikleengever.

1.6 Bruiklener is verplicht om Bruikleengever binnen 1 maand na ondertekening van deze overeenkomst op de hoogte te stellen en afschrift te doen van alle gebruiks- en huurovereenkomsten die hij reeds voor ondertekening van deze overeenkomst met derden heeft gesloten, en andere afspraken die hij terzake van gebruik door derden heeft gemaakt, ten aanzien van de locaties en de aldaar aanwezige opstallen.

1.7 Het is Bruiklener niet toegestaan om zonder schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de Bruikleengever, daaronder uitdrukkelijk niet begrepen een eventueel op aanvraag door de Bruikleengever vanuit haar publieke taak verstrekte bouwvergunning, nieuwe gebouwen, werken en opstallen in De Koppelsteede te (doen) realiseren. Aan de toestemming kan Bruikleengever voorwaarden verbinden, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting, materiaalkeuze en onderhoudsverplichting. Door Bruiklener al dan niet met toestemming van de Bruikleengever aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het in bruikleen gegeven.

1.8 Bruiklener heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bruikleengever nodig voor het geheel of gedeeltelijk bouwkundig veranderen van de inrichting of gedaante van de locatie en de aldaar aanwezige opstallen, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de bruikleenovereenkomst zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en/of verwijderd. Aan de toestemming kan de Bruikleengever voorwaarden verbinden, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats afmeting en materiaalkeuze.

1.9 Bruikleengever of alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het in bruikleen gegevene na overleg met Bruiklener op werkdagen te bezoeken tijdens de openingstijden van de locatie. In noodgevallen is Bruikleengever gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten de openingstijden de locatie te betreden.

Artikel 2 Algemene bepalingen

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'Algemene Bepalingen' (bijlage 2). De inhoud van deze Algemene Bepalingen is partijen bekend. Waar in de algemene bepalingen sprake is van Huurder resp. Verhuurder moet worden gelezen "Bruiklener" respectievelijk "Bruikleengever"; waar sprake is van 'het gehuurde' dient gelezen te worden 'De Koppelsteede'.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van De Koppelsteede niet mogelijk is.

2.3 Art. 6.5, 6.10, 6.11.2.2, 13.3 en 13.4 met uitzondering van het onder f bepaalde Algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Artikel 3 Looptijd van de overeenkomst en beëindiging

Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 10 jaren, lopende van 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2024. Waarna, tot wederopzegging, de overeenkomst stilzwijgend, met telkens één jaar, verlengd wordt.

3.1 Bruikleengever is gerechtigd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang tussentijds door middel van opzegging te beëindigen ingeval:

- a. Bruiklener in verzuim komt te verkeren ten aanzien van de verplichtingen die voortvloeien uit de onderhavige overeenkomst;
- b. Bruiklener de locatie gebruikt in strijd met de in art. 1.2 genoemde bestemming;
- c. Bruiklener failliet wordt verklaard, aan Bruiklener surseance van betaling wordt verleend en/of Bruiklener onder curatele wordt gesteld;
- d. De locatie- door welke oorzaak ook - geheel of gedeeltelijk teniet mocht gaan;
- e. Bruiklener opgaat in en/of fuseert met een andere organisatie of instantie;
- f. sprake is van zodanige onvoorziene omstandigheden dat ongewijzigd voortduren van de onderhavige overeenkomst in redelijkheid niet gevegd kan worden.
- g. een sluitende exploitatie niet mogelijk voor bruiklener is/blijkt, zullen partijen in goed overleg en met inachtneming van elkaars belangen, onderhavige overeenkomst aanpassen danwel tussentijds beëindigen met een opzegtermijn van 6 maanden.

Tussentijdse beëindiging op de genoemde gronden geschiedt bij aangetekend schrijven en zonder dat de partij die daartoe heeft besloten tot enige schadevergoeding of betaling anderszins jegens de wederpartij gehouden is.

3.2 Na het verstrijken van de looptijd van deze overeenkomst zal Bruiklener op de afloopdatum de locatie geheel ontruimd en in dezelfde staat als waarin hij de locatie bij aanvang van de overeenkomst heeft aanvaard, behoudens normale slijtage en veroudering, weer volledig ter beschikking stellen aan de Bruikleengever.

3.3 De na beëindiging van de overeenkomst door Bruiklener in de Koppelsteede achtergelaten zaken vervallen aan de Bruikleengever, waarbij de Bruikleengever niet gehouden is tot vergoeding van eventuele restwaarde daarvan aan Bruiklener. Bruiklener doet ter zake afstand van eventuele aanspraken op basis van ongerechtvaardigde verrijking.

3.4 Bij tussentijdse beëindiging van de bruikleenovereenkomst heeft bruiklener noch recht op schade- of kostenvergoeding, noch recht op vervangende ruimte, in geval de aan hem gegeven redelijke periode en mogelijkheid tot herstel van gebreken is verstreken en bruiklener niet getoond heeft mee te willen werken aan herstel zoals genoemd.

Artikel 4 Staat van oplevering

4.1 De staat/toestand waarin de locatie zich bij aanvang van de onderhavige bruikleenovereenkomst bevindt (nulsituatie), wordt vastgelegd in een te dateren en ten minste in tweevoud op te maken proces-verbaal van oplevering, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's, dat door Partijen wordt ondertekend en waarvan elk van Partijen een exemplaar ontvangt. Het proces-verbaal van oplevering wordt toegevoegd als bijlage 3 bij deze overeenkomst.

4.2 De Bruiklener aanvaardt de Koppelsteede en de aanwezige opstallen in de staat/toestand, zoals deze is vastgelegd in het proces-verbaal.

4.3 Bruiklener erkent het eigendomsrecht van Bruikleengever van alle in de Koppelsteede aanwezige gebouwen, werken, opstallen en beplantingen en vrijwaart de Bruikleengever van alle aanspraken, daaronder begrepen aanspraken wegens ongerechtvaardigde verrijking, ter zake van de sinds 1 juli 2014 door hemzelf aangebrachte gebouwen, werken, opstallen en beplantingen.

Paraaf bruikleengever:

Paraaf bruiklener:

Artikel 5 Beheer & onderhoud

5.1 De verdeling van verantwoordelijkheden in het kader van beheer en onderhoud ten aanzien van De Koppelsteede tussen de Bruikleengever en de Bruiklener is vastgelegd in het overzicht dat is toegevoegd aan deze overeenkomst als bijlage 4. Beheer- en onderhoudstaken die op het overzicht zijn toebedeeld aan Bruiklener dienen door hem voor eigen rekening en risico te worden uitgevoerd. Indien Bruiklener na aanmaning nalaat voor zijn rekening komende beheeren onderhoudstaken uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van de Bruikleengever deze taken onvoldoende zijn uitgevoerd – is de Bruikleengever gerechtigd om deze taken voor rekening en risico van de Bruiklener uit te voeren of te laten uitvoeren. Een en ander laat onverlet de mogelijkheid voor de Bruikleengever om deze overeenkomst in verband met het verzuim tussentijds te beëindigen op grond van art. 3.1 onder a) van deze overeenkomst.

5.2 Bruikleengever verricht de haar toekomende beheer- en onderhoudstaken op het overzicht (bijlage 3) zoals het een goed eigenaar betaamt.

5.3 Bruiklener zal zorg dragen voor het bij voortduring schoon en netjes houden van de Koppelsteede en opstallen. Bij niet dan wel niet behoorlijke nakoming van deze verplichting zullen deze werkzaamheden in opdracht van de Bruikleengever, doch op kosten van de Bruiklener, aan derden worden uitbesteed.

5.4 Indien de Bruikleengever het nodig oordeelt om in, op of aan de Koppelsteede en/of de aldaar aanwezige opstallen onderhouds-, herstel-, vernieuwings-, renovatie- of andere werkzaamheden te verrichten of indien deze werkzaamheden nodig zijn in verband met milieueisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal Bruiklener de werkzaamheden en maatregelen en het eventuele daaruit voortvloeiende ongerief gedogen Van dergelijke werkzaamheden wordt vooraf door bruikleengever melding gemaakt aan bruiklener en in overleg getreden teneinde eventuele schade voor de bruiklener zoveel mogelijk te beperken.

5.5 Indien door Bruiklener al dan niet met toestemming van de Bruikleengever aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan de Koppelsteede en/of de aanwezige opstallen tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten voor verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van de Bruiklener komen.

Artikel 6 Leveringen en diensten

6.1 Als door of vanwege bruikleengever verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen: (nader te bepalen)

Bruikleengever verzorgt de volgende levering en diensten:

- Bruikleengever verzorgt het onderhoud aan een aantal gebouwgebonden, specifieke installaties. Hieronder worden verstaan:

(Nader in te vullen)

De in artikel 6 genoemde kosten voor de hierboven vermelde leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 van de Algemene Bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast. zoals daar is aangegeven. De begroting die voor het jaar (2014) de basis vormt voor het voorschotbedrag is een onderdeel van de demarcatielijst. De begroting voor (jaar invullen) is per (datum) vastgesteld op € inclusief omzetbelasting.

6.2 De kosten van leveranties door nutsbedrijven, alsmede eventuele van overheidswege geïnde belastingen en/of overige heffingen terzake het gebruik van de Koppelsteede, komen geheel voor rekening van de Bruiklener. Indien deze bij Bruikleengever in rekening worden gebracht is deze bevoegd tot verrekening met Bruiklener.

Artikel 7 Schade, aansprakelijkheid en verzekering

7.1 Wanneer in, op of aan de Koppelsteede en/of de aanwezige opstallen schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, dient Bruiklener de Bruikleengever daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen. Indien er schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, is Bruiklener verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming of beperking van (verdere) schade. Tevens dient Bruiklener de Bruikleengever daarvan schriftelijk, of in geval van onmiddellijk gevaar mondeling (met schriftelijke bevestiging achteraf), in kennis te stellen.

7.2 De Bruiklener is aansprakelijk voor alle schade in/aan de Koppelsteede en/of de aanwezige

Paraaf bruikleengever:

Paraaf bruiklener:

opstallen, voor zover die is ontstaan door gebruik door Bruiklener, diens personeel en/of aanwezige derden, en dient deze schade – in overleg met Bruikleengever - voor eigen rekening en risico te herstellen.

7.3 Bruikleengever is niet aansprakelijk voor schade aan zaken van Bruiklener, aan personen die bij diens organisatie werkzaam zijn, aan derden en/of aan zaken van die personen en derden, voortvloeiend uit het gebruik van de Koppelsteede en de aldaar aanwezige opstallen en speeltoestellen of enig daaraan klevend gebrek, tenzij Bruikleengever ter zake schuld of nalatigheid kan worden verweten. Bruiklener vrijwaart de Bruikleengever voor aanspraken van derden dienaangaande, behoudens schuld of nalatigheid van de Bruikleengever.

7.4 Bruiklener dient een deugdelijke inboedelverzekering en een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en gedurende de looptijd van de overeenkomst ter zake deugdelijk verzekerd te blijven.

7.5 Bruikleengever houdt de in de Koppelsteede aanwezige gebouwen, werken opstallen verzekerd middels een adequate opstalverzekering.

Artikel 8 Contactpersonen

Partijen wijzen de navolgende contactpersonen aan voor communicatie over de dagelijkse gang van zaken in de Koppelsteede:

namens Bruiklener:

XXX

namens Bruikleengever: Utrechtse Vastgoed Organisatie Het algemene storingsnummer is tel. 030-286 4286. E-mail vastgoed@utrecht.nl

Voor het zijn van contactpersoon is vereist dat de betreffende persoon ook bevoegd is om namens de betrokken partij de noodzakelijke uitvoeringshandelingen te verrichten.

Artikel 9 Geschillen

9.1 Geschillen worden ingeleid met een tot de wederpartij gericht schriftelijk stuk waarin partijen de aard en omvang van het geschil kenbaar maken.

9.2 Partijen trachten eventuele geschillen eerst in der minne op te lossen.

9.3 Indien Partijen langs de minnelijke weg niet tot een oplossing voor het geschil kunnen komen, wordt het geschil in beginsel voorgelegd aan de bevoegde rechter te Utrecht. Partijen kunnen – in gezamenlijk overleg – tot mediation besluiten op grond van de laatst geldende reglementen van de Raad voor de Arbitrage.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Utrecht, ___-__-_____.

Bruikleengever, Bruiklener,
F.T.Velthuijs, C. Reijnhout,

Manager Portefeuillemanagement

Utrechtse Vastgoed Organisatie Stichting Utrecht Natuurlijk

Afzonderlijke handtekening van Huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1:

Bruiklener

C.Reijnhout

Stichting Utrecht Natuurlijk

Bijlagen:

1. Tekening (volgt);
2. Algemene Bepalingen;
3. Proces verbaal van oplevering (volgt);
4. Demarcatielijst beheer en onderhoud (volgt).