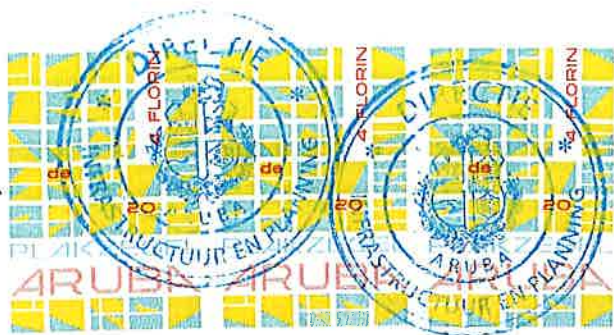




3848/k3 1
Bijlage: VIII

HUUROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

AA IGC PB Real Estate VBA, gevestigd en kantoorhoudende te Morgenster nr. 52 B, Oranjestad, Aruba, KvK nummer H1665.0, (persoonsnummer 2231992) ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur Jasmine Anushka Martis (persoonsnummer 3758020), hierna te noemen "Verhuurder";

en

De publiekrechtelijke rechtspersoon Land Aruba, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de minister van Algemene Zaken, Innovatie, Overheidsorganisatie, Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening, mw. mr. Evelyn C. Wever-Croes, hierna te noemen "Huurder";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. Huurder de wens te kennen heeft gegeven een bestaand pand en een nieuw te bouwen bijgebouw gelegen in de Paardenbaaistraat nr. 12, conform de Ministerraad beslissing d.d. 14 februari 2023 (BE-11/23), de Ministeriele Beschikking nr. BMJSZ-F/23/00729 alsmede de ondertekende intentieverklaring d.d. 15 februari 2023, te willen huren ten behoeve van de Politiewacht Oranjestad, District 1 van het Korps Politie Aruba.
- B. Verhuurder het onder A vermeld bestaand pand en een nieuw te bouwen bijgebouw, conform het programma van eisen, de wensen en behoeften met bijbehorende aanpassingen zoals aangegeven in het e-mail d.d. 8 februari 2023 door de Politiewacht Oranjestad, District 1 van het Korps Politie Aruba wenst te verhuren (zie bijlagen).
- C. Partijen hierbij overgaan tot het vaststellen van de voorwaarden en bepalingen welke tussen hen zullen gelden ten aanzien van de (ver)huur van het pand gelegen in de Paardenbaaistraat nr. 12.

PARTIJEN VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEGOMEN:

Artikel 1.

- 1. Verhuurder verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder huurt van Verhuurder, het bestaande pand gelegen in de Paardenbaaistraat nr. 12 met een oppervlakte van zeshonderdvier vierkante meters (604 m²) en een nieuw te bouwen bijgebouw van eenhonderd negentien vierkante meters (119 m²) gelegen in de Paardenbaaistraat nr. 12, zoals tussen partijen overeengekomen, hierna te noemen "het gehuurde".

Het bestaande pand (inclusief aanpassingen) en een nieuw te bouwen bijgebouw zijn nader aangeduid op de als Bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. Het bestaande pand en het nieuw te




bouwen bijgebouw zullen worden ingericht op basis van het programma van eisen (PVE) van het KPA, zie Bijlage 2.

Huurder kan geen rechten ontleen aan door Verhuurder onverplicht geleverde zaken zoals meubilair, inrichting en aanpassingen die geen deel uitmaken van de PVE. Verwezen wordt naar Bijlage 3 voor een overzicht van de onverplicht geleverde zaken door de Verhuurder. Huurder zal met deze zaken en aanpassingen omgaan als een goed huisvader en zal eventuele vervangingen, schade en reparaties aan deze zaken en aanpassingen als gevolg van onjuist gebruik vergoeden aan Verhuurder.

2. Partijen komen overeen dat bij oplevering van het bestaande pand (incl. aanpassingen) een proces-verbaal van oplevering opgesteld en ondertekend wordt, in aanwezigheid van het KPA, de Directie Infrastructuur & planning (DIP) en de aannemer. Indien er gebreken en/of afwijkingen geconstateerd worden tijdens de oplevering van het bestaande pand en het bijgebouw, worden deze opgenomen in het proces-verbaal van oplevering. Verhuurder is verplicht om de gebreken en/of afwijkingen bij de oplevering, vóór de ingangsdatum van deze huurovereenkomst te laten herstellen. De kosten van de hiervoor genoemde herstelwerkzaamheden zijn voor rekening van de Verhuurder. Bij de oplevering van het bestaande pand wordt een opleveringsformulier door partijen ondertekend.
3. Verhuurder verbindt zich om, conform de wensen van Huurder een bijgebouw van eenhonderd negentien vierkante meters (119 m²) te laten bouwen en die vervolgens aan Huurder te huren die onder meer als opslagruimte en ophoudcellen zal dienen ten behoeve van het KPA.
4. Partijen komen overeen dat bij oplevering van het bijgebouw (incl. aanpassingen) een proces-verbaal van oplevering opgesteld en ondertekend wordt, in aanwezigheid van het KPA, de Directie Infrastructuur & planning (DIP) en de aannemer, in verband met de betaalbaarstelling van de huur voor het bestaande pand en het bijgebouw. Indien er gebreken en/of afwijkingen geconstateerd worden tijdens de oplevering van het bestaande pand en het bijgebouw, worden deze opgenomen in het proces-verbaal van oplevering. Verhuurder is verplicht om de gebreken en/of afwijkingen bij de oplevering, vóór de ingangsdatum van deze huurovereenkomst te laten herstellen. De kosten van de hiervoor genoemde herstelwerkzaamheden zijn voor rekening van de Verhuurder. Bij de oplevering van het bijgebouw wordt een opleveringsformulier door partijen ondertekend.
5. Huurder verklaart het gehuurde, bij aanvang van deze huurperiode, in goede staat van onderhoud te hebben aangetroffen.

Artikel 2.

1. Verhuurder verhuurt de in artikel 1 lid 1 en lid 2 vermelde panden in gebruiksklare staat, aangepast, ingedeeld, inclusief meubilair, en conform de wensen en de behoeften van Huurder.
2. Het gehuurde wordt voorzien van o.a. meubilair, parkeerplaatsen, luchtkoeling installaties, lichtarmaturen, elektriciteits- en watervoorziening en dient zijn eigen elektriciteits- en watermeter apart en op naam van Huurder te hebben. De overige voorzieningen zijn opgesomd in de in bijlage 4 opgenomen lijst.




Artikel 3.

1. De huur wordt aangegaan voor een periode van vijf (5) jaar, aanvangende op **1 april 2023** en mitsdien eindigende op **31 maart 2028**.
2. Het streven is om met ingang van 1 mei 2023 het bijgebouw van eenhonderd negentien vierkante meters (119 m²) gereed te hebben voor gebruik. Derhalve zal met ingang van 1 april 2023 District 1 in het pand groot zeshonderdenvier vierkante meters (604 m²) verhuizen en zal de huurprijs genoemd in artikel 4 lid 1 hierop zijn gebaseerd. Vanaf het moment dat het bijgebouw gereed en opgeleverd is voor gebruik, conform het bijgaande programma van eisen van het KPA, zal de huurprijs automatisch worden aangepast c.q. verhoogd gelijk aan de totale oppervlakte van zeshonderd drieëntwintig vierkante meters (723 m²), zoals vermeld in artikel 4 lid 2.
3. In het geval de Politiewacht Oranjestad, District 1 van het Korps Politie Aruba tussentijds het pand moet verlaten, rekening houdende de verhuizing naar het ex-Codemsa gebouw, zal de Huurder ervoor zorgen dat een andere afdeling van het KPA, dan wel een andere dienst van het Land Aruba, zich daar gaat vertoeven, conform de in deze overeenkomst gestelde voorwaarden.
4.
 - a. De huurovereenkomst eindigt van rechtswege na de periode zoals vermeld in lid 1.
 - b. Indien het wenselijk is dat de huur/verhuur van het pand wordt voortgezet na 31 maart 2028, moet een nieuwe huurovereenkomst worden aangegaan.

Artikel 4.

1. Met ingang van 1 april 2023 en voor de duur dat het bijgebouw groot eenhonderd negentien vierkante meters (119 m²) niet gereed en opgeleverd is voor gebruik, zal Huurder maandelijks aan Verhuurder een huurprijs betalen van eenentwintigduizend honderdenveertig en 00/100 Arubaanse Florins (AWG. 21.140,00), welke huurprijs gebaseerd is op vijfendertig Arubaanse Florins (AWG. 35,00) exclusief belastingen, per vierkante meter per maand, voor de totale oppervlakte van zeshonderdenvier vierkante meters (604 m²).
2. Met ingang van de 1^e van de maand na de dag waarop het bijgebouw gereed en opgeleverd is voor gebruik, met als streefdatum 1 mei 2023, zal Huurder maandelijks aan Verhuurder een huurprijs betalen van vijfentwintigduizend driehonderdenvijf en 00/100 Arubaanse Florins (AWG. 25.305,00), welke huurprijs gebaseerd is op vijfendertig Arubaanse Florins (AWG. 35,00) exclusief belastingen, per vierkante meter per maand, voor de totale oppervlakte van zeshonderd drieëntwintig vierkante meters (723 m²).
3. De tussen partijen overeengekomen huurprijs staat, gedurende de overeengekomen huurperiode, vast.

De huurprijs dient door Huurder steeds op de eerste dag van iedere maand bij vooruitbetaling te worden voldaan middels storting op bankrekeningnummer 65243504 bij de Caribbean Mercantile Bank t.n.v. AA ICG PB Real Estate.

Artikel 5.

1. Het gehuurde is bestemd om door Huurder als kantoorruimte te worden gebruikt en Huurder zal het gehuurde in goede staat (doen) onderhouden.



2. Huurder zal het gehuurde gebruiken conform de bestemming, zoals vermeld in het voorgaande lid.

Artikel 6.

1. Alle kosten van groot onderhoud aan het pand en bijbouw, alsmede erf (inclusief planten) en alle kosten verbonden aan grote reparaties aan het pand en bijbouw zijn voor rekening van Verhuurder en zullen door of in opdracht van Verhuurder binnen een redelijke termijn worden verricht. Onder groot onderhoud wordt verstaan; het onderhouden, herstellen vernieuwen van constructieve onderdelen van het gehuurde, het schilderen en onderhouden van de buitenkant van het gebouw, indien aanwezig het doen vervangen en onderhouden van de luchtkoeling installaties (A/C), afzuigventilators, brandmeldinstallatie, en alarminstallatie.
2. Kleine reparaties, het onderhoud aan de binnenzijde van het gehuurde betreffende, die het gevolg zijn van normaal gebruik van het gehuurde, komen voor rekening van Huurder, tenzij deze kleine reparaties noodzakelijk geworden zijn door de toestand van het gehuurde of door overmacht. Schimmelgroei en houtluizen komen voor rekening van Verhuurder.
3. Huurder is verplicht Verhuurder onverwijld te verwittigen van alle gebreken aan het gehuurde, opdat Verhuurder zijn verplichtingen uit het in lid 1 en 2 bepaalde kan nakomen. Huurder staat de huisbaas toe om maandelijks in voorafgaand overleg met Huurder een inspectie van het verhuurde pand te doen, dan wel te laten doen door een vertrouwd/gelegetimeerd persoon.
4. Onverminderd het in lid 1 bepaalde verplicht Verhuurder zich de luchtkoeling installaties (A/C) in het gehuurde te zullen (doen) onderhouden.
5. Onverminderd het in lid 1 bepaalde zijn reparaties en storingen aan de luchtkoeling installaties (A/C) als gevolg van onjuist gebruik, onjuiste instellingen en mollest door Huurder voor rekening van de Huurder. Ter voorkoming hiervan zal de Verhuurder de thermostaten niet te verstellen laten maken. Ter voorkoming hiervan zal de Verhuurder de thermostaten niet te verstellen laten maken.
6. Vervanging, reparaties e.d. welke de voorzieningen bedoeld in artikel 2 mochten behoeven, zijn eveneens voor rekening van Verhuurder.

Artikel 7.

Indien Verhuurder het nodig oordeelt om, gedurende de huurperiode - al dan niet op verzoek van Huurder - aan het gehuurde reparatie-, onderhouds- of andere werkzaamheden te (doen) verrichten, zal Huurder verplicht zijn het nodige werkvolk in het gehuurde toe te laten en die reparatie-, onderhouds- of andere werkzaamheden te gedogen, waarbij Verhuurder het ongerief voor Huurder zoveel mogelijk zal beperken. Dit dient echter wel in voorafgaand overleg met Huurder te geschieden.

Artikel 8.

Verhuurder is voorts verplicht op zijn kosten:

- a. het gehuurde gedurende de huurperiode behoorlijk te verzekeren en verzekerd te houden tegen brandschade, welke echter geen inboedelverzekering voor Huurders kantooruitrusting, voorraden en archief inhoudt.


A.H.

- b. het gehuurde te doen aansluiten op het elektriciteits-, telefoon- en waterleidingnet. En indien van toepassing ook op het internet-, alarm- en brandmonitorsysteem.

Artikel 9.

De kosten verbonden aan het verbruik van de in artikel 8 onder b vermelde voorzieningen zijn ten laste van Huurder en worden door Huurder tijdig betaald.

Artikel 10.

Huurder is niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder bouwkundige veranderingen aan de binnen- en/of buitenkant van het gehuurde aan te brengen.

Artikel 11.

1. Huurder is aansprakelijk voor alle schade welke als gevolg van zijn schuld aan het gehuurde wordt veroorzaakt, met uitzondering van schade veroorzaakt door brand of schade die optreedt als gevolg van de staat van het gehuurde.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat aan persoon of goed van Huurder of van derden, behalve wanneer deze schade optreedt als gevolg van de staat van het gehuurde.

Artikel 12.

Huurder is verplicht de daartoe door Verhuurder aan te wijzen personen, belast met het toezicht op de naleving van deze overeenkomst, mits behoorlijk gelegitimeerd, gedurende normale werktijden toegang tot het gehuurde te verschaffen. Huurder is eveneens verplicht bij beëindiging van deze overeenkomst de daartoe door Verhuurder aan te wijzen aspirant-huurders, mits behoorlijk gelegitimeerd, gedurende normale werktijden toegang ter bezichtiging van het gehuurde te verschaffen.

Artikel 13.

Indien Huurder in gebreke blijft de huurpenningen binnen negentig (90) dagen na de vervaldag te voldoen, alsmede in geval van overtreding of niet-nakoming van één of meer bepalingen van deze overeenkomst, zal op verzoek van Verhuurder deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden kunnen worden, echter slechts wanneer en nadat Verhuurder schriftelijk aan Huurder te kennen heeft gegeven dat hij in gebreke is en hem een redelijke termijn voor nakoming c.q. herstel wordt gesteld, en nakoming uitblijft.

Artikel 14.

1. Huurder verplicht zich bij beëindiging - op welke wijze dan ook - van deze overeenkomst, het gehuurde geheel ontruimd en in dezelfde staat als Huurder dit bij aanvang heeft aangetroffen aan Verhuurder op te leveren. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder ermee akkoord gaat om deze aanpassingen te handhaven in het gehuurde, zonder enige vorm van compensatie voor de Huurder.
2. Huurder is bevoegd bij ontruiming van het gehuurde, als bedoeld in het voorgaande lid bedoeld, mee te nemen al hetgeen hij daaraan op zijn kosten heeft doen maken, mits zulks gedaan wordt zonder beschadiging aan het gehuurde toe te brengen.

Handwritten signature/initials

Artikel 15.

Verhuurder heeft het recht om het pand gelegen in de Paardenbaaistraat nr. 12 te verkopen en over te dragen of zijn rechten uit deze huurovereenkomst aan een derde te cederen onder voorwaarde dat de derde de verplichtingen uit deze overeenkomst jegens Huurder zal blijven nakomen.

Artikel 16.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest Huurder domicilie ten kantore van de Directie Infrastructuur en Planning (D.I.P.), en Verhuurder te Morgenster nr. 52 B, Oranjestad, Aruba.

Artikel 17.

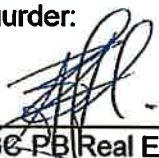
Op deze overeenkomst zijn uitsluitend van toepassing de "Algemene voorwaarden voor levering van goederen en diensten aan het Land Aruba" voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 18.

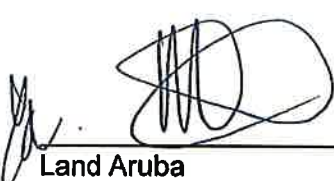
Deze huurovereenkomst wordt beheerst door het Arubaans recht en de Arubaanse rechter is bevoegd geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met deze huurovereenkomst te beslechten.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Oranjestad, Aruba, op 21 SEP 2023

Verhuurder:


 AA ICG PB Real Estate VBA
 Directeur
 mw. Jasmine Anushka Martis

Huurder:


 Land Aruba
 Directeur DIP
 Krachtens afdoeningsmandaat, conform
 M.B. nr. ROIM/10145-B//22 d.d. 9 november 2022.



22 SEP 2023