

Concept- Overeenkomst tot het vestigen  
van een huurafhankelijk recht van opstal

‘Exploitatie Reclamemast A2’

kenmerk 152159

Gemeente Utrecht

en

<xxx>

d.d. <xxx>

**Interne Bedrijven** Concerninkoop

**Postadres** Postbus 10080, 3505 AB Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

**Email** [concerninkoop@utrecht.nl](mailto:concerninkoop@utrecht.nl)

# Overeenkomst tot het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal 'Exploitatie Reclamemast A2'

## Partijen:

1. De gemeente Utrecht, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door E.J. van Kuilenburg, in zijn hoedanigheid van Integraal Resultaatverantwoordelijk Manager Vergunningen, Toezicht en Handhaving, hierna te noemen: 'Grondeigenaar' of 'gemeente Utrecht',

en

2. <.....>, statutair gevestigd te <.....>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <.....>, in <zijn/haar> hoedanigheid van <.....>, hierna te noemen: 'Opstaller',

## Partijen verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

dat ten behoeve van Opstaller gevestigd zal worden een huurafhankelijk recht van opstal teneinde op het perceel grond, kadastraal bekend gemeente (**naam**), sectie (**letter**), nummer (**nummer**), zulks ter grootte van circa (**grootte**) m<sup>2</sup>, gelegen aan (**adres**) te Utrecht, zoals op de bij deze overeenkomst behorende tekening met bladnummer (**nummer**), d.d. (**datum**) nader is aangegeven, een reclamemast inclusief fundering in eigendom te verkrijgen/te hebben één en ander qua afmetingen en bouwwijze overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in en de tekeningen behorende bij de ter zake vereiste omgevingsvergunning, onder de bij vestiging van een recht van opstal gebruikelijke voorwaarden, en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen en bedingen:

### Artikel 1.

(1) Dit recht van opstal is onlosmakelijk verbonden met en afhankelijk van de Huurovereenkomst tussen de gemeente Utrecht en Opstaller met betrekking tot het perceel grond kadastraal bekend gemeente (**naam**), sectie (**letter**), nummer (**nummer**), zulks ter grootte van circa (**grootte**) m<sup>2</sup>, gelegen aan (**adres**) te Utrecht, zoals op de bij deze overeenkomst behorende tekening met bladnummer (**nummer**), d.d. (**datum**) nader is aangegeven.

(2) Het recht van opstal duurt zolang het recht waarvan het afhankelijk is bestaat. De gemeente Utrecht zal het recht van opstal niet tussentijds kunnen beëindigen, behoudens in gevallen als bedoeld in artikel 14 van deze overeenkomst.

### Artikel 2.

Voor dit opstalrecht is Opstaller aan de gemeente Utrecht geen vergoeding verschuldigd.

### Artikel 3.

(1) De notariële akte van vestiging van het recht van opstal zal worden verleden binnen één maand na de datum waarop het besluit ter kennis van de Opstaller is gebracht, zulks ten overstaan van een door Opstaller aan te wijzen notaris.

(2) De kosten voor het verlijden van de akte van verlening van het recht van opstal, de verschuldigde overdrachtsbelasting, Inschrijving in de openbare registers en alle andere kosten voor uitvoering van deze overeenkomst zijn voor rekening van de gemeente Utrecht.

### Artikel 4.

Het recht van opstal gaat in op de datum van het verlijden van de notariële akte en duurt zolang het recht waarvan het afhankelijk is bestaat. Indien de verhuur van het terrein waartoe de opstal behoort eindigt, zal het opstalrecht eveneens een einde nemen.

**Artikel 5.**

Opstaller verklaart met het terrein volkomen bekend te zijn en dat geen verdere omschrijving noodzakelijk is. De aanvaarding daarvan geschiedt zonder enig voorbehoud, zodat Opstaller geen vordering heeft op de gemeente Utrecht wegens levering in niet goede staat of wegens zichtbare of verborgen gebreken dan wel ter zake van heersende of lijdende erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen. De gemeente Utrecht is jegens de Opstaller uit deze hoofde niet aansprakelijk en nimmer gehouden tot vergoeding of compensatie van enige schade dan wel kosten.

**Artikel 6.**

Alle door Opstaller op het perceel ten behoeve waarvan een opstalrecht zal worden verleend voor eigen rekening uit te voeren werkzaamheden dienen te geschieden in overleg met en ten genoegen van de gemeente Utrecht. Deze bepaling ziet uitdrukkelijk op het oprichten van de reclamemast.

**Artikel 7.**

De gemeente Utrecht behoudt zich het recht voor om in het geval de definitieve tekening hiertoe aanleiding geeft, aanvullende dan wel gewijzigde voorwaarden aan de overeenkomst te verbinden, waaronder voorwaarden kunnen zijn begrepen betreffende erfdienstbaarheden en andere zakelijke rechten.

**Artikel 8.**

(1) Het recht van opstal geeft de Opstaller uitsluitend het recht om op het perceel ten behoeve waarvan een opstalrecht zal worden verleend een reclamemast in eigendom te verkrijgen/te hebben, waaronder wordt begrepen het gebruiken, aanbrengen en wegnemen daarvan.

(2) De Opstaller zal de opstal ten genoegen van de gemeente Utrecht in behoorlijke staat onderhouden en mag de opstal zonder voorafgaande toestemming van de gemeente Utrecht noch geheel noch gedeeltelijk wijzigen of slopen. Aan deze toestemming kan de gemeente Utrecht voorwaarden verbinden.

**Artikel 9.**

Bij het eindigen van het recht van opstal is de Opstaller dan wel diens rechtverkrijgende gehouden het perceel grond te ontruimen, te verlaten en de opstal van het perceel grond, waarop het recht van opstal wordt verleend, in zijn geheel te verwijderen. De fundering dient tot een meter onder het maaiveld verwijderd te worden.

**Artikel 10.**

Bij beëindiging van het recht van opstal kan de Opstaller generlei aanspraak maken op een vervangende locatie dan wel schadevergoeding, al dan niet wegens aangebrachte voorzieningen, van welke aard en onder welke benaming dan ook.

**Artikel 11.**

Alle belastingen en lasten die van het terrein en de opstal mochten worden geheven komen met ingang van de datum van notariële akte van vestiging van het opstalrecht voor rekening van de gemeente Utrecht.

**Artikel 12.**

Bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige aan het opstalrecht verbonden voorwaarde, dan wel bij overtreding van enige daaraan verbonden verbodsbepaling, zal de Opstaller ten gunste van de grondeigenaar, een door het college van burgemeester en wethouders te bepalen boete verbeuren van maximaal € 500,-- voor elke overtreding benevens maximaal € 50,-- per overtreding voor elke dag dat deze overtreding voortduurt, zulks onverminderd de verplichting van

Opstaller tot nakoming van de voorwaarden en onverminderd het recht van de gemeente Utrecht om nakoming van de overeenkomst te eisen, dan wel herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van deze voorwaarden is geschied. De boete wordt verbeurd, indien Opstaller, na ingebrekestelling en na afloop van de daarin gestelde termijn in gebreke blijft aan zijn verplichting te voldoen. Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde zal, wanneer aan de eis van de gemeente Utrecht binnen de in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste nakoming dan wel herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente Utrecht kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgende(n), waartoe diens erf of gebouw(en) door personen aan te wijzen door de gemeente Utrecht kunnen worden betreden. De Opstaller zal voor elke week of gedeelte daarvan dat hij weigerachtig is toegang tot zijn erf of gebouw(en) te verlenen aan de gemeente Utrecht een boete verbeuren van € 250,--.

### **Artikel 13.**

De Grondeigenaar is gerechtigd bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige aan de Opstaller bij de vestiging van het opstalrecht opgelegde verplichting, alsmede bij overtreding van enig aan hem daarbij opgelegd verbod, het opstalrecht op te zeggen, conform het bepaalde in artikel 81, lid 2, sub d van boek 3 BW juncto artikel 104, lid 2 van boek 5 BW, indien de Opstaller, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, dan wel een hem opgelegd verbod blijft overtreden; zodanige opzegging kan ook plaatsvinden bij beëindiging van de overeenkomst van het perceel grond, waarop het recht van opstal wordt verleend. Alsdan is Opstaller verplicht binnen drie maanden, nadat de grondeigenaar schriftelijk zal hebben verklaard, dat het opstalrecht is opgezegd, het perceel grond, waarop het recht van opstal is verleend, schoon en ontruimd op te leveren, zonder enig recht op schadevergoeding van welke aard en onder welke benaming ook. Na afloop van de overeenkomst mag geen exploitatie meer plaatsvinden. De fundering dient verwijderd te worden tot een meter onder het maaiveld.

### **Artikel 14.**

Bij elke vervreemding van het recht van opstal of bij verlening daarop van beperkte rechten – met uitzondering van het recht van hypotheek– moeten deze voorwaarden woordelijk in de notariële akte worden opgenomen en aan de opvolgende Opstaller of beperkt gerechtigde worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente Utrecht worden aangenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gemeente Utrecht verschuldigde boete van € 25.000,--.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend

Plaats: \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

**Grondeigenaar,**  
E.J. van Kuilenburg  
IRM Vergunningen, Toezicht en Handhaving

**Opstaller,**  
<Naam tekeningsbevoegde>  
<functie>