



**Gemeente
Amsterdam**

Vastgoedmapsnummer VHE

OVEREENKOMST TOT HET VESTIGEN VAN EEN HUURAFHANKELIJK OPSTALRECHT

Opmerking [DM 1]: NB. Deze overeenkomst kan worden ondertekend nadat aan de voorwaarden uit de optieovereenkomst is voldaan én nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

ONDERGETEKENDEN:

1. **De Gemeente Amsterdam (Gemeentelijk Vastgoed)**, gevestigd aan de Voormalige Stadstimmertuin 4-6, 1018 ET te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Gemeentelijk Vastgoed, mevrouw drs. V.O. Luijendijk,

hierna te noemen: 'Eigenaar',

en

2. **XXX.**, gevestigd aan **XX, te Amsterdam** ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer **XX**, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **XX**, geboren **XX te XX**, legitimatiebewijs **XX**, nummer **XX** afgegeven d.d.**XX te XX**.

hierna te noemen: 'Opstaller'.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a) Eigenaar en Opstaller zijn overeengekomen dat Eigenaar aan Opstaller, verhuurt het grondperceel zoals aangeduid op bijgaande tekening met lijnarcering, gelegen aan de **Zuiderzeeweg te Amsterdam**, kadastraal bekend als de gemeente Amsterdam, sectie **X**, nummer **X**, met een oppervlakte van circa **X m²**;
- b) De bepalingen ten aanzien van de huur van het grondperceel zijn vastgelegd in de tussen Eigenaar/Verhuurder en Opstaller/Huurder op gesloten huurovereenkomst VHEXX, hierna te noemen "de huurovereenkomst";
- c) Eigenaar en Opstaller ter waarborging van de eigendomsrechten van Opstaller overgaan tot het vestigen van een zakelijk recht van opstal ten behoeve van het hebben en houden van de tijdelijke opstal;

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

1. Notariële akte van vestiging van het recht van opstal: bevoegdheid Eigenaar

1.1 De notariële akte van vestiging van het zakelijk recht van opstal zal geschieden binnen 1 maand nadat de huurovereenkomst is ingegaan, bij akte te passeren door een door Opstaller gekozen notaris te Amsterdam, hierna te noemen "notaris".

1.2 Ter zake van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de notaris.

1.3 Eigenaar en Opstaller staan in voor hun bevoegdheid tot de vestiging van het zakelijk recht van opstal.

2. Duur van het recht van opstal

2.1 Het recht van opstal, dat zal worden gevestigd, komt toe aan de Opstaller en zal afhankelijk zijn van de gerechtigheid van de Opstaller tot de huur van het onderliggende grondperceel. Bij het eindigen van de huurovereenkomst, om wat voor reden ook, komt eveneens een einde aan het opstalrecht.

2.2 Het zakelijk recht van opstal wordt aangegaan voor de duur zoals tussen Eigenaar en Opstaller is overeengekomen in de huurovereenkomst.

2.3 Opstaller verleent bij het aangaan van het opstalrecht aan de Eigenaar een onherroepelijke volmacht, waaruit blijkt dat de Eigenaar gemachtigd is het recht van opstal middels een daartoe bestemde notariële akte uit te schrijven uit de Openbare Registers binnen 2 maanden nadat het opstalrecht is beëindigd zoals omschreven in artikel 2.1.

3. Retributie

De door Opstaller aan Eigenaar verschuldigde retributie is reeds met de op grond van de huurovereenkomst te betalen huurvergoedingen voldaan. Retributie is niet van toepassing.

4. Inhoud van het recht van opstal / onder-opstalrecht

4.1 Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om in, op en boven de onroerende zaak in eigendom te hebben ten behoeve van het hebben en houden van **XX**.

4.2 De bestemming en het gebruik van de opstallen en toebehoren, zoals dat in deze overeenkomst bedoeld wordt, is zoals dat normaal is voor het hebben en houden van **XX**. Opstaller zal de bestemming en het gebruik van de opstal niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar, aan welke toestemming Eigenaar voorwaarden kan verbinden.

4.3 Andere bebouwingen dan het hier vermelde zullen niet op het grondperceel waarvoor het opstalrecht geldt worden geplaatst zonder schriftelijke toestemming van Eigenaar.

4.4 Opstaller zal de opstallen voor eigen rekening en risico onderhouden, vervangen dan wel herbouwen zoals bepaald in de huurovereenkomst.

5. Feitelijke levering: staat van registergoed

5.1 Eigenaar verklaart dat voormelde onroerende zaak niet bezwaard is met enig zakelijk recht of beslag, die de geldigheid van voormeld zakelijk recht van opstal van de Eigenaar van de onroerende zaak te hebben verkregen.

5.2 Opstaller heeft het recht voor de vestiging van het zakelijk recht van opstal de onroerende zaak te inspecteren.

5.3 Het onderhoud van de opstal komt geheel en al voor rekening van de Opstaller. Terzake van de opstal sluit Eigenaar elke aansprakelijkheid uit.

6. Wijziging in het gebruik

6.1 Eigenaar garandeert Opstaller het volledige genot van het zakelijk recht van opstal en is derhalve verplicht zich te onthouden van al datgene wat:

i. ten gevolge kan hebben, dat derden op de onroerende zaak/opstallen/ zakelijke rechten verkrijgen;

ii. een overgang van het zakelijk recht van opstal kan veroorzaken of ten gevolge kan hebben, waardoor de bepalingen van deze overeenkomst niet van toepassing zouden zijn.

6.2 De Opstaller kan het recht van opstal niet zelfstandig vervreemden of bezwaren.

Op de onroerende zaak zullen door hem geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.

6.3 Overdracht van het zakelijk recht van opstal in zijn geheel of voor een onverdeeld deel, splitsing van het zakelijk recht van opstal, inbreng in een vennootschap, alsmede scheiding van het recht tussen gezamenlijk belanghebbenden dient bij authentieke akte te geschieden.

7. Beëindiging recht van opstal

7.1 Het zakelijk recht van opstal eindigt gelijktijdig met de beëindiging van de grondhuur(overeenkomst) waarvan dit opstalrecht afhankelijk is. Eigenaar beschikt over een onherroepelijke volmacht om het afhankelijke opstalrecht middels een notariële akte uit de openbare registers te doen uitschrijven.

7.2 Bij het einde van het opstalrecht dient de Opstaller het grondperceel op te leveren zoals bepaald in de huurovereenkomst.

7.3 Opstaller maakt bij het einde van het opstalrecht geen aanspraak op enige vergoeding.

7.4 Partijen zijn gerechtigd gezamenlijk het zakelijk recht van opstal te beëindigen als blijkt dat deze overeenkomst in strijd is met het Nederlandse recht en alle mogelijke middelen zijn aangewend om deze overeenkomst in overeenstemming te brengen met het Nederlandse recht zijn uitgeput.

8. Ontbinding

Partijen verklaren over en weer afstand te doen van de rechten om op grond van enige wettelijke bepaling, speciaal die op grond van de artikelen 6:265 BW e.v., ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

9. Aansprakelijkheid; verzekeringen

Terzake van de opstallen sluit Eigenaar elke aansprakelijkheid uit. Opstaller zal de opstallen verzekeren tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en tevens een verzekering tegen aansprakelijkheid; de verzekerde som zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouwde.

10. Uitzetten grenzen

Uiterlijk op de datum van ondertekening van deze overeenkomst wordt door partijen de grens tussen de onroerende zaak waarop het zakelijk recht van opstal zal rusten en het aan Eigenaar verblijvende deel van de onroerende zaak, aangegeven op een door partijen gewaarmerkte tekening (zie bijgevoegde tekening).

11. Aktekosten

12.1 De notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging en beëindiging van het zakelijk recht van opstal bij notariële akte zijn geheel voor rekening van Opstaller. Onder deze kosten zijn in elk geval begrepen de kosten van het notarieel transport en de kosten voor de kadastrale rechten.

12.2 De overdrachtsbelasting als bedoeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer is, voor zover verschuldigd, voor rekening van Opstaller.

12. Slotbepaling

13. Indien een bepaling of een deel van de bepalingen van de overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de overeenkomst onverlet. In de plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben. Afgezien van de overige bepalingen in deze overeenkomst garandeert Eigenaar aan Opstaller met betrekking tot de onroerende zaak die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door Eigenaar ter kennis van Opstaller behoort te worden gebracht. Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Eigenaar niet bekend zijn).

Bijlagen:

1. Huurovereenkomst;
2. Tekening;

Aldus opgemaakt en ondertekend in enkelvoud

Amsterdam, [datum]

.....
(handtekening Eigenaar)
Gemeente Amsterdam,
Gemeentelijk Vastgoed

V.O. Lujendijk

Amsterdam, [datum]

.....
(handtekening Opstaller)
XX