



OVEREENKOMST VESTIGING OPSTALRECHT

TEN BEHOEVE VAN RIOLERING

[datum]

tussen

de gemeente Almere

&

[namen]

ONDERGETEKENDEN:

Gemeente Almere, een publiekrechtelijke rechtspersoon kantoorhoudende Stadhuisplein 1 te 1315 HR Almere, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32164984, krachtens mandaatbesluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. * rechtsgeldig vertegenwoordigd door *, hierna genoemd: de **“Gemeente”**;

en

de **“Grondeigenaar”**:

	<u>Eigenaar 1</u>	<u>#Eigenaar 2/ Echtgeno(o)t(e) / partner</u>
Naam	: *	*
Voornamen	: *	*
Postcode + Woonplaats	: *	*
Adres	: *	*
Geboortedatum	: *	*
Geïdentificeerd a.d.h.v.	: * paspoort / * rijbewijs/ * identiteitskaart	* paspoort / * rijbewijs/ * identiteitskaart
Met nummer	: *	*
Plaats + datum afgifte	: *	*
Telefoonnummer	: *	*
E-mailadres	: *	*
Ongehuwd* /gehuwd* /geregistreerd als partner *		

DEFINITIES:

- a. **“Akte”** De notariële akte strekkende tot de vestiging van het Opstalrecht en de Erfdienstbaarheid.
- b. **“Algemene voorwaarden”** De Algemene Voorwaarden Opstalrechten Riolering Gemeente Almere versie november 2022, aangehecht als **bijlage 3**.
- c. **“Belaste Strook”** De met het Opstalrecht te belasten strook aan weerszijden van de hartlijn van het Tracé, met de afmetingen zoals genoemd in artikel 5 van deze Overeenkomst.
- d. **“Erfdienstbaarheid”** Het zakelijk recht zoals omschreven in artikel 1.3.
- e. **“Gemeente”**: De Gemeente Almere.
- f. **“Grond”**: De onroerende zaak waarop het Opstalrecht en de Erfdienstbaarheid zullen worden gevestigd, te weten (een gedeelte van) *het/de perce*(e)l(en) grond, gelegen aan de/het : *
te : *
kadastrale gemeente : *
sectie : *
nummer(s) : *
- g. **“Grondeigenaar”** De eigenaar van de Grond.
- h. **“Grondgebruiker”** Degene(n) die als huurder, pachter, bruiklenner of enig ander gebruiker van de Grond gebruik maakt/maken.
- i. **“Notaris”** De notaris die de Akte zal passeren.
- j. **“Opstalrecht”** Het zakelijk recht zoals omschreven in artikel 1.2.
- k. **“Overeenkomst”** Deze overeenkomst.



- l. **“Tracé”**: Een strook/gedeelte van de Grond waarop het Opstalrecht betrekking heeft, en waaronder het Werk door de Gemeente in eigendom wordt gehouden. Het Tracé is ingetekend op de situatietekening, aangehecht als **bijlage 1**.
- m. **“Werk”**: De leidingen (rioolleiding, rioolgemaal, voedingskabel) ten behoeve van de inzameling en het transport van huishoudelijk afvalwater, hemelwater en/of grondwater met eventueel bijbehoren in de ruimste zin des woords, zoals inspectie-, pomp- en ontluuchtingsputten, aansluitingen, kabels, afsluiters, merktekens, voedingskabels, besturingskasten en dergelijke.

OVERWEGINGEN:

- I. De Grondeigenaar is eigenaar van de Grond;
- II. De Gemeente houdt in/onder de Grond een rioleringsnetwerk in eigendom c.q. is voornemens een rioleringsnetwerk in de Grond aan te leggen;
- III. Het rioleringsnetwerk kwalificeert als een openbaar werk van algemeen nut waarvoor de Gemeente op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht een gedoogplicht kan opleggen;
- IV. Partijen zijn in plaats daarvan overeengekomen dat de Grondeigenaar ten behoeve van de Gemeente een zelfstandig recht van opstal zal vestigen op basis van het als **bijlage 2** aangehechte model vestiging opstalrecht, onder de volgende voorwaarden.

VERKLAREN HET NAVOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1: Opstalrecht en Erfdienstbaarheid

1. De Grondeigenaar verbindt zich jegens de Gemeente tot het vestigen van het Opstalrecht op (de eigendom van) de Grond, waartegenover de Gemeente zich verbindt tot het aanvaarden van dit Opstalrecht.
2. Het Opstalrecht biedt de Gemeente het recht om binnen het Tracé het Werk aan te leggen, in eigendom te hebben, gebruiken, (in stand) houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen of verwijderen. Het Werk strekt tot het inzamelen en transporteren van afvalwater en/of het afvloeien van hemel- en grondwater.
3. De Grondeigenaar verbindt zich jegens de Gemeente tevens tot het vestigen van de Erfdienstbaarheid op de Grond als dienend erf en het Werk als heersend erf, inhoudende de bevoegdheid van de rechthebbende van het Opstalrecht (hierna voor de leesbaarheid: de Gemeente) en door hem aan te wijzen personen om over de Grond te komen en te gaan van en naar het Werk of daarvoor zo nodig de grond af te graven en te herstellen, onder de verplichting voor de Gemeente dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. De Gemeente verplicht zich tot het aanvaarden van deze Erfdienstbaarheid.
4. De voor de vestiging van het Opstalrecht en de Erfdienstbaarheid vereiste Akte zal voor het overige worden gebaseerd op de modelakte aangehecht als **bijlage 2** en wordt verleden ten overstaan van (een waarnemer van) een Notaris verbonden aan het kantoor van XXXX, binnen een maand nadat de Notaris het concept van de Akte aan partijen heeft verzonden of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen. Ter zake van deze Overeenkomst en de fiscale gevolgen die daaruit voortvloeien kiezen partijen woonplaats bij de Notaris.
5. De kosten voor de vestiging van het Opstalrecht en de Erfdienstbaarheid zullen worden gedragen door de Gemeente.



6. De Grondeigenaar staat ervoor in dat hij ten tijde van het passeren van de Akte bevoegd zal zijn om het Opstalrecht en de Erfdienstbaarheid op de Grond te vestigen.
7. De Grond is belast met **een/twee/drie*** hypothe(e)k(en) bij de volgende hypotheekhouder(s):
 Naam bank(en) (in te vullen door medewerker Gemeente) : *
 Het vestigen van een opstalrecht en erfdienstbaarheid zonder instemming van de hypotheekhouder is (meestal) niet toegestaan. De Notaris zal daarom contact opnemen met de hypotheekhouder om deze voorafgaande instemming te verkrijgen. Grondeigenaar verschaft de contactgegevens.
 Hypotheeknummer (in te vullen door Grondeigenaar) : *
 Naam contactpersoon (in te vullen door Grondeigenaar) : *
 Telefoonnummer (in te vullen door Grondeigenaar) : *

Artikel 2: Algemene voorwaarden

1. Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst gehechte "Algemene Voorwaarden Opstalrechten Riolerings Gemeente Almere". De definities in de Algemene Voorwaarden en deze Overeenkomst moeten over en weer met dezelfde betekenis worden gelezen. Bij tegenstrijdigheid tussen de Algemene Voorwaarden en de Overeenkomst gaat de tekst in deze Overeenkomst voor.
2. De Grondeigenaar verklaart de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen. De Algemene Voorwaarden zijn ook te downloaden via de website van de Gemeente.

Artikel 3: Verstrekte informatie

1. De Grondeigenaar heeft de Gemeente geïnformeerd over de milieukundige staat van de Grond. De hem bekende feiten wijzen erop dat de Grond waarop het Opstalrecht zal worden gevestigd ***enige / *geen** verontreiniging of belemmering bevat, die ten nadele strekt of stoornis kan veroorzaken in het gebruik door de Gemeente als voormeld. Hierbij heeft de Grondeigenaar gewezen op: **[Eventuele bijzonderheden vermelden]**.
2. De Grondeigenaar verklaart dat de Grond ***wel / *niet** in gebruik is bij een Grondgebruiker. De Grondeigenaar staat ervoor in dat een (toekomstige) Grondgebruiker bekend is met deze Overeenkomst, het Opstalrecht en de Erfdienstbaarheid en dat deze jegens de Gemeente worden eerbiedigd.

Artikel 4: Vergoeding

De Gemeente is geen vergoeding aan de Grondeigenaar verschuldigd voor het vestigen dan wel het hebben van het Opstalrecht en de Erfdienstbaarheid.

[#alternatieve keuze:] Als vergoeding voor het vestigen van het Opstalrecht en de Erfdienstbaarheid ontvangt de Grondeigenaar éénmalig een bedrag van: €* (zegge: *** euro) exclusief eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting.**

De vergoeding zal via de Notaris bij het vestigen van het Opstalrecht worden voldaan op:

Bankrekeningnummer : *

Ten name van : *

De Gemeente is alleen gerechtigd om de vergoeding uit te betalen indien het bankrekeningnummer op naam staat van de Grondeigenaar.

Artikel 5: Belaste Strook

1. De afmetingen van de Belaste Strook zijn als volgt:
 Lengte : * meter
 Breedte : * meter



Op grond van artikel 8.1 van de Algemene Voorwaarden is de Grondeigenaar/Grondgebruiker zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet bevoegd om bepaalde werkzaamheden uit te voeren binnen deze Belaste Strook.

2. Op dit moment is reeds de volgende bebouwing aanwezig binnen de Belaste Strook: *
De Gemeente geeft door ondertekening van deze Overeenkomst toestemming voor de aanwezigheid van de hierboven genoemde bebouwing binnen de Belaste Strook, als bedoeld in artikel 8 van de Algemene Voorwaarden.

Artikel 6: Volmacht en verzamelakte

1. De Grondeigenaar en de Gemeente verlenen ieder een onherroepelijke volmacht, niet eindigend door dood of ondercuratelestelling, aan ieder van de medewerkers van de Notaris voor en namens de Grondeigenaar en de Gemeente om voormeld Opstalrecht en Erfdienstbaarheid te vestigen en de daarvoor benodigde Akte te ondertekenen en al datgene te doen en te laten verrichten wat ter zake vereist mocht zijn, onder vrijwaring van de gevolmachtigde voor de gevolgen die uit die Akte voortvloeien. De Notaris zal een ontwerp van de Akte aan partijen zenden alvorens hij deze zal passeren.
2. Voor zover de Grond is bezwaard met een of meerdere hypotheekrecht(en) verstrekt Grondeigenaar onder dezelfde voorwaarden een volmacht om, indien dat nodig mocht zijn, namens hem het nodige te verrichten, waaronder het verlijden van notariële akten of het aanvaarden van rangwisselingen of afstand van rechten na verklaring daartoe van de zekerheidsgerechtigden (waaronder pandhouders).
3. De Grondeigenaar verbindt zich mee te werken aan zijn identificatie op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft).
4. De Grondeigenaar verklaart ermee bekend te zijn dat er een zogenaamde 'verzamelakte' kan worden opgesteld door de Notaris, te weten een notariële akte voor de vestiging van een opstalrecht ten behoeve van de Gemeente waarin een recht van opstal wordt gevestigd op de Grond en op de naburige percelen van andere grondeigenaren. De Grondeigenaar verklaart hiermee in te stemmen en er geen bezwaar tegen te hebben dat zijn persoonsgegevens in de akte worden opgenomen en aan de bij die akte betrokken partijen kenbaar worden gemaakt.

Artikel 7: Nederlands recht

1. Op deze Overeenkomst en op de Akte is Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen die uit deze Overeenkomst of de Akte voortvloeien zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland.

- Ondertekening volgt op de volgende pagina -



ONDERTEKENING:

Ondertekening Overeenkomst

Door parafering en ondertekening verklaren partijen zich over en weer te verbinden zoals voormeld, mede in acht genomen de volgende bijlagen:

1. Uittreksel kadastrale kaart met ingetekend Tracé (**LET OP! Tracé moet zijn ingetekend op de kadastrale kaart, voorzien van een paraaf van partijen**);
2. Model vestigingsakte;
3. Algemene Voorwaarden Opstalrechten Riolering Gemeente Almere versie november 2022;
4. Kadastraal uittreksel eigendomsinformatie;
5. KvK-uittreksel (alleen indien Grondeigenaar een rechtspersoon of v.o.f. is)

Deze Overeenkomst is na doorlezing getekend,

De Gemeente:

Grondeigenaar(s);
(handtekening + naam/namen)

Datum en plaats:

Datum en plaats:

Instemming echtgenoot/echtgenote/geregistreerd partner

De echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner van de Grondeigenaar (voor zover hij/zij niet zelf als partij heeft meegetekend) geeft toestemming voor de bezwaring van de Grond en de inhoud van deze Overeenkomst:

[* dit veld mag worden verwijderd als alle Grondeigenaars rechtspersonen zijn]

Echtgeno(o)t(e) / partner
(op dezelfde datum en plaats als voornoemd):

Handtekening Algemene Voorwaarden en overige bijlagen

De Grondeigenaar verklaart – door middel van een afzonderlijke handtekening - deze Algemene Voorwaarden en de overige bijlagen te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen:

(de Gemeente is de wettelijke 'gebruiker' van de Algemene voorwaarden en behoeft deze dus niet voor ontvangst te tekenen)

Grondeigenaar(s):
(op dezelfde datum en plaats als voornoemd):