

OVEREENKOMST HUURAFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL

ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Utrecht, kantoorhoudende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 1 (postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), te dezer zake vertegenwoordigd door het hoofd van de afdeling Grondzaken van Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, de heer Ä.H.R. van Beest, hierna te noemen "**de Gemeente**" of "**de eigenaar**",

EN

..... rechtsgeldig vertegenwoordigd door de....., Kvk nr;..... gevestigd....., hierna te noemen "**opstaller**" of "**huurder**"

Hierna tezamen ook te noemen "**Partijen**"

Overwegende dat:

- de gemeente de exploitatievergunningen voor de raamprostitutie in 2013 heeft ingetrokken, naar aanleiding van een bestuurlijke rapportage over misstanden en mensenhandel in de prostitutiebranche;
- de gemeente de raamprostitutie wenst te behouden voor de stad Utrecht;
- de gemeente maatschappelijke misstanden zoals gedwongen prostitutie, uitbuiting en mensenhandel wil voorkomen en ook wil bestrijden;
- de gemeente wil voorkomen dat, indien van een Exploitant en/of Huurder/Exploitant de APV vergunning moet worden ingetrokken, dit tot gevolg heeft dat alle Werkruimten voor raamprostitutie gesloten moeten worden;
- met het raadsbesluit van 10 april 2014 (kenmerk 14.003150) de gemeenteraad heeft besloten over te gaan tot de ontwikkeling van een nieuwe locatie voor raamprostitutie in de nabijheid van het Zandpad (evenwijdig aan de Einsteindreef: gelegen tussen het tankstation en het terrein van de Riolwaterzuiveringsinstallatie (**RWZI**), hierna ook te noemen: "de nieuwe locatie";
- het bevoegd bestuursorgaan op grond van art. 3.6 van de APV ten behoeve van raamprostitutie voor ten hoogste honderdtweeënzestig (162) Werkruimten

vergunningen kan verlenen, hierbij in ieder geval inbegrepen de vergunningen welke zijn afgegeven voor de locatie Hardebollenstraat (maximaal 17 APV ramen) en het hieronder in artikel 2 van de huurovereenkomst omschreven gehuurde;

- dit betekent dat als er voor 17 Werkruimten APV vergunning(en) voor de locatie Hardebollenstraat zijn afgegeven er voor maximaal 145 Werkruimten APV vergunning(en) resteren voor de nieuwe locatie;
- de gemeente één óf meerdere partijen wil contracteren die i) voor eigen rekening en risico de bouw van de Werkruimten realiseert, en deze Werkruimten voor eigen rekening en risico verhuurt aan Exploitanten die een APV vergunning hebben verkregen, dan wel ii) voor eigen rekening en risico de bouw van de Werkruimten realiseert en tevens zelf als Exploitant voor de Werkruimten wenst op te treden met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst en de – indien van toepassing – resterende Werkruimten voor eigen rekening en risico verhuurt aan Exploitanten die een APV vergunning hebben verkregen;
- aan een of meerdere Huurders en/of Huurders/Exploitanten grond gelegen op (een deel van) de nieuwe locatie kan worden verhuurd ten behoeve van de realisatie van een Bouwwerk met minimaal 10 en maximaal 162 Werkruimten;
- aan een Exploitant en/of Huurder/Exploitant een APV vergunning verleend kan worden voor hoogstens één vijfde (1/5) van de 162 Werkruimten, afgerond op een geheel getal naar beneden;
- gelet op het hiervoor overwogene er sprake zal kunnen zijn van een of meerdere Huurders en meerdere Exploitanten en/of Huurders/Exploitanten op de nieuwe locatie;
- de gemeente (een gedeelte van) de grond zal verhuren aan de Huurder en de Huurder het door hem te realiseren Bouwwerk door middel van een van de huurovereenkomst afhankelijk recht van opstal in eigendom verkrijgt;
- de Huurder voor eigen rekening en risico het Definitief Ontwerp (DO) maakt voor (zijn deel van) het Bouwwerk, met daarbij een uitwerking van de stedenbouwkundige inpassing van het bouwwerk in de omgeving, en op basis hiervan de aanvraag omgevingsvergunning indient;
- om de nieuwe locatie mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan zal naar verwachting op [DATUM] in werking treden;
- Binnen 4 weken na ondertekening van de huurovereenkomst of, indien het bestemmingsplan dan nog niet in werking is getreden, binnen 4 weken na het in werking treden van het bestemmingsplan het Nieuwe Zandpad zal Huurder een correcte aanvraag omgevingsvergunning indienen voor het bouwen van het Bouwwerk op het gehuurde waarbij Huurder er voor zorg draagt dat de omgevingsvergunning binnen 26 weken nadat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, is verleend;
- Huurder is verplicht te starten met de bouw van het Bouwwerk binnen vier weken na het verkrijgen van een bruikbare bouwvergunning;

- de gemeente op de nieuwe locatie 1 zogenaamde Huiskamer Aanloop Prostituees (hierna te noemen: "HAP Post") zal (doen) realiseren welke zal worden verhuurd aan de stichting HAP;
- de gemeente de grond (al dan niet gefaseerd) bouwrijp maakt alvorens de Huurder het Bouwwerk realiseert;
- de gemeente voor eigen rekening en risico de openbare ruimte ontwerpt en (al dan niet gefaseerd) aanlegt;
- het beheer van de openbare ruimte voor rekening en verantwoording van de gemeente is.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Deze overeenkomst komt niet tot stand (ook niet voorwaardelijk) tot het moment dat het college van burgemeester en wethouders daartoe heeft besloten. Indien dit totstandkomingsvereiste niet voor [DATUM] is vervuld, komt deze overeenkomst definitief niet tot stand.

ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 1 Definities

- APV: De vigerende Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Utrecht
- APV vergunning : vergunning zoals bedoeld in art. 3.4 van de Algemene plaatselijke verordening (vergunning voor het exploiteren of wijzigen van een seksinrichting of escortbedrijf).
- Bouwwerk: De (minimaal 10 of een veelvoud daarvan en maximaal 162) Werkruimten en voorzieningen (zoals voldoende Kantoorruimte(s)) die door Huurder worden gebouwd en worden verhuurd aan Exploitant(en) dan wel door Huurder zelf met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst wordt geëxploiteerd in de zin van artikel art. 3.1 sub h van de APV, en dat voldoet aan het Technisch en ruimtelijk Programma van Eisen, het Definitief Ontwerp en de Inschrijving/Offerte van de Huurder.
- Bruikbare omgevingsvergunning: Een omgevingsvergunning die onherroepelijk is geworden, dan wel een omgevingsvergunning die na bezwaarbehandeling (al dan niet gewijzigd) in stand is gebleven waartegen een beroep is ingesteld zonder dat een verzoek is ingediend tot schorsing van de omgevingsvergunning of waarvoor een ingesteld verzoek om voorlopige voorziening niet is gehonoreerd.

Exploitant(en):	Exploitant zoals bedoeld in art. 3.1 sub h van de APV, inhoudende de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die ten laste van de exploitatie van een seksinrichting of escortbedrijf op geld waardeerbare baten ontvangt en in het bezit is van een geldige APV vergunning. Indien de exploitant een rechtspersoon is, worden de bestuurders van die rechtspersoon alsmede personen die middellijk of onmiddellijk aandeelhouders of houders zijn van certificaten van aandelen met een totaal belang van 5% of meer van het geplaatste kapitaal, voor de toepassing van dit hoofdstuk beschouwd als exploitant. Geen exploitant is degene die baten ten laste van de exploitatie ontvangt wegens levering van goederen en diensten waarbij sprake is van een uitwisseling van economisch gelijkwaardige prestaties.
Opstaller of huurder:	De partij die het Bouwwerk bouwt en opstaller is van het Bouwwerk en deze verhuurt aan Exploitant(en).
Opstaller/Exploitant of Huurder/Exploitant:	De partij die het Bouwwerk bouwt en eigenaar/opstaller wordt van het Bouwwerk en tevens zelf als Exploitant voor de Werkruimten zal optreden.
Kantoorruimte:	Het deel van het Bouwwerk dat wordt verhuurd aan Exploitant(en) ten behoeve van het uitvoeren van administratieve handelingen c.q. beheerderstaken in de zin van artikel 3.1 sub j van de APV.
Raamprostitutiebedrijf:	Bedrijf zoals bedoeld in art. 3.1 sub e van de APV, inhoudende een prostitutiebedrijf waar het werven van klanten gebeurt vanuit de werkruimte(n) door prostituees die zichtbaar zijn vanaf een openbare plaats.
Werkruimte(n):	Een gedeelte van een (raam-)prostitutiebedrijf zoals bedoeld in art. 3.1 sub f van de APV waarin de seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding plaatsvinden.

Voor zover de APV gewijzigd wordt en daarmee bovenstaande definities veranderen, dan wordt voor wat betreft de definitiebepaling uitgegaan van de dan geldende APV.

Art. 2 Vestiging van afhankelijk recht van opstal

1. De Gemeente en de opstaller komen overeen dat de Gemeente ten behoeve van de opstaller een van de Huurovereenkomst afhankelijk recht van opstal verleent op een perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Utrecht sectie H nummer 2472, gedeeltelijk, zijnde een strook grond evenwijdig aan / tussen Einsteindreef / RWZI, opp. circa [] m², zoals op verhuurtekening A 37.579 (bijlage 1 bij Huurovereenkomst) is aangegeven, ten behoeve van het oprichten, in eigendom hebben, houden en onderhouden van een Bouwwerk ten behoeve van een Raamprostitutiebedrijf en al hetgeen de opstaller ten dienste van deze bestemming en overeenkomstig de bij aanvang van de huurovereenkomst (nog te verlenen)

omgevingsvergunning, aard- en nagelvast aanbrengt op of in het gehuurde, hierna te noemen: 'het recht van opstal'.

2. Het recht van opstal is onlosmakelijk verbonden aan en zal afhankelijk zijn van de hiervoor genoemde Huurovereenkomst (Huurovereenkomst onbebouwde grond met contractnummer*****).

Art. 3 Bestemming en gebruik

1. De opstaller is verplicht het recht van opstal te gebruiken overeenkomstig de in artikel 2 lid 1 gemelde bestemming en dienovereenkomstig te (doen) gebruiken. Het Bouwwerk zal - al dan niet gefaseerd – minimaal 10 of een veelvoud daarvan en maximaal 162 Werkrumten inclusief bijbehorende Kantoormruimte(n) omvatten.
2. Opstaller is verplicht de Werkrumten en bijbehorende Kantoormruimte(n) in het Bouwwerk te verhuren aan Exploitant(en), in evenredigheid met het aantal ramen dat aan een Exploitant is vergund. Het is opstaller toegestaan voor maximaal 32 Werkrumten en bijbehorende Kantoormruimte(n) met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst en de APV zelf als Huurder/Exploitant op te treden.
3. De onroerende zaak en de daarop zich bevindende opstallen, overige werken en beplantingen zullen door de opstaller niet voor een andere bestemming mogen worden gebruikt dan die genoemd in artikel 2 lid 1.
4. Het is de opstaller niet toegestaan om het recht van opstal geheel of gedeeltelijk te vervreemden, toe te delen, te splitsen, te bezwaren met beperkte rechten dan wel te verpachten of te verhuren/in gebruik te geven aan derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
5. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het de opstaller eveneens niet toegestaan de bestemming en het gebruik van het recht van opstal te wijzigen en/of te beëindigen.
6. De opstaller is niet bevoegd op de zaak waarop het recht van opstal rust geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen en/of tot verpachting alsmede verhuring anders dan krachtens deze overeenkomst over te gaan zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente.
7. Veranderen en/of (doen) slopen mag alleen na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
8. De Gemeente kan aan bovengenoemde toestemming (ook: financiële) voorwaarden verbinden.
9. De opstaller is verplicht het recht van opstal geheel in stand te houden. (Gehele of gedeeltelijke) verwijdering of afbraak van de opstallen en oprichting van andere bouwwerken dan de hiervoor bedoelde, zal niet anders mogen plaats vinden dan met schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd om na het geven van haar toestemming (ook: financiële) voorwaarden te stellen voortvloeiende uit de verwijdering/afbraak en oprichting.

10. Ter controle van de naleving van het in lid 6 genoemde zal aan de Gemeente en/of aan een door haar aan te wijzen gemachtigde op eerste mondelinge aanvraag toegang worden verschaft tot ieder gedeelte van het gebouw en van het terrein.
11. De Gemeente dient alvorens met de bouw- en andere werkzaamheden wordt aangevangen de situatie-, plattegrond- en geveltekeningen goed te keuren. De opstaller dient de eisen die de Gemeente aan de oprichting van een dergelijk gebouw stelt, in acht te nemen. Wijziging van de opstallen zal niet anders mogen geschieden dan volgens tevoren door de Gemeente goedgekeurde tekeningen. Het bepaalde in dit lid ziet uitsluitend op de krachtens het privaatrecht benodigde toestemming van de gemeente en laat de rechten en verplichtingen (ook van de gemeente) in het kader van het bestuursrecht onverlet.
12. De Gemeente is niet aansprakelijk voor en opstaller vrijwaart de Gemeente voor alle vorderingen die derden kunnen doen gelden tot vergoeding van schade die met het aanleggen, exploiteren, wijzigen, gebruiken, onderhouden of opruimen van het Bouwwerk met toebehoren, in enigerlei verband staat.
13. De opstaller is verplicht voor eigen rekening en risico deze opstallen in goede staat te houden en onderhouden.
14. De opstal mag alleen op zodanige wijze gebruikt worden dat de Gemeente en de omliggende eigendommen geen nadeel, schade of hinder ondervinden.
15. De opstalhouder is verplicht om de opstal te verzekeren en verzekerd te houden tegen alle schaden waartegen de opstal redelijkerwijs verzekerd behoort te worden, zulks naar herbouwwaarde op uitgebreide voorwaarden.

Art. 4 Tegenprestatie/belastingen

1. De retributie voor de duur van het recht van opstal wordt volledig afgekocht met een vergoeding ineens. Deze retributie bedraagt EUR 1,- voor de initiële duur van deze overeenkomst, de opstal zelf wordt door en voor rekening en risico van de opstaller geplaatst. De retributie zal worden afgekocht door middel van het voldoen van de vergoeding ad EUR 1,- uiterlijk op de datum van het transport van de notariële akte.
2. Over de vergoeding voor het recht van opstal is omzetbelasting verschuldigd.
3. Alle kosten, rechten, belastingen en lasten die op de vestiging van het recht van opstal vallen zijn voor rekening van de opstaller. Hiertoe behoren de kosten van de akte tekening ad EUR [@@@@@]. Over deze kosten is BTW verschuldigd.
4. Wanneer de Gemeente belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de opstaller komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de opstaller, die verplicht is -tegen overlegging van de op de betalingen betrekking hebbende bescheiden- binnen één maand nadien het betaalde bedrag aan de Gemeente te vergoeden op de door de Gemeente aan te geven wijze.

Art. 5 Datum van vestiging

De notariële akte van vestiging van het recht van opstal zal worden verleden uiterlijk twee maanden nadat het Collegebesluit tot vestiging van het opstalrecht is genomen. Alsdan zal de Gemeente zo spoedig mogelijk met de opstalhouder in overleg treden over het vaststellen van de datum van vestiging alsmede met een notaris van het notariskantoor [NAAM] te [PLAATS] ten overstaan van wie de akte zal worden verleden.

Art. 6 Duur van het recht van opstal

1. Het afhankelijk recht van opstal duurt zolang het huurrecht waarvan het afhankelijk is, bestaat. Het recht van opstal kan derhalve geen langere looptijd hebben dan de einddatum van de hiervoor onder artikel 2 genoemde huurovereenkomst.
2. De Gemeente zal het recht van opstal niet tussentijds kunnen opzeggen, behoudens in de gevallen in de huurovereenkomst en/of deze overeenkomst bepaald.
3. De opstaller zal het recht van opstal niet tussentijds kunnen opzeggen, behoudens in de gevallen in de huurovereenkomst en/of deze overeenkomst bepaald.

Art. 7 Bouwplicht

1. Opstaller is verplicht binnen vier weken nadat hij een Bruikbare omgevingsvergunning heeft verkregen, te beginnen met de bebouwing van het perceel grond en het realiseren van het Bouwwerk ten behoeve van het Raamprostitutiebedrijf.
2. De opstaller is gerechtigd en verplicht op de hiervoor in artikel 2 vermelde onroerende zaak een Bouwwerk van ten hoogste twee bouwlagen te realiseren en in stand te houden, in overeenstemming met de verkregen bruikbare omgevingsvergunning en conform het Programma van Eisen (bijlage 3). Het Bouwwerk zal - al dan niet gefaseerd – minimaal 10 en maximaal 162 Werkruimten inclusief bijbehorende Kantoorruimte(n) omvatten.
3. Opstaller zal binnen [] maanden na start bouw het Bouwwerk gerealiseerd hebben.
4. De opstaller is verplicht om, alvorens een aanvraag voor een Omgevingsvergunning (bouwen) in te dienen, de situatie-, plattegrond- en geveltekeningen ter verkrijging van de benodigde privaatrechtelijke goedkeuring krachtens deze overeenkomst, aan de Gemeente aan te bieden. Indien de Omgevingsvergunningaanvraag afwijkt van de door de Gemeente goedgekeurde tekening dient de opstaller de vergunningaanvraag op 1e aanzegging van de Gemeente in te trekken. Wijziging van de opstallen zal uitsluitend mogen geschieden volgens tevoren door de Gemeente goedgekeurde situatie-, plattegrond- en geveltekeningen. Verwijdering of afbraak van de opstallen en beplantingen, alsmede stichting van andere bouwwerken dan de hiervoor bedoelde, zal niet anders mogen plaatsvinden dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
5. Uiterlijk binnen drie maanden na voltooiing van de bouw zal het perceel overeenkomstig het gestelde in deze overeenkomst zijn aangelegd en ingericht.

6. Schade als gevolg van de bouw en inrichting van het perceel grond door of vanwege de opstaller toegebracht aan eigendommen van de Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door opstaller aan de Gemeente worden vergoed.
7. Schade als gevolg van het woonrijp maken door de Gemeente toegebracht aan eigendommen van de opstaller zal door Gemeente aan opstaller worden vergoed.

Art 8 Staat van het onroerend goed

1. Het betreffende perceel grond waarop het recht van opstal wordt gevestigd, zal worden geleverd in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De opstaller aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van eigendoms- overdracht en/of akte(n) van vestiging van het recht van huur en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n). De opstaller verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de voornoemde akten, waaronder begrepen bij een recht van opstal en/of huur, van de algemene en bijzondere voorwaarden. Voorts aanvaardt de opstalhouder uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het perceel grond die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor de opstalhouder kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de opstalhouder geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.
3. Verrekening van de prijs wegens over- of ondermaat, wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen wordt over en weer uitgesloten.
4. Het perceel grond waarop het recht van opstal wordt gevestigd zal bij het vestigen van het recht van opstal de feitelijke eigenschappen bezitten, die voor een normaal gebruik nodig zijn. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal het perceel grond op dat moment de eigenschappen bezitten, die voor een normaal gebruik nodig zijn. De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan Gemeente kenbaar zijn op het moment van het tekenen van deze overeenkomst. Te dezen wordt speciaal verwezen naar het bepaalde in artikel 8 van de Huurovereenkomst.
5. Het is de Gemeente niet bekend, dat het met het recht van opstal te belasten perceel grond enige verontreiniging/asbest bevat, die ten nadele strekken van het hierna te vermelden beoogde gebruik door opstaller of die hebben geleid of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering/schoning dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
6. De aanwezigheid van eventuele asbesthoudende materialen/verontreiniging en een eventueel vereiste sanering/schoning zijn voor rekening en risico van opstaller, waarbij de opstaller de Gemeente hierbij vrijwaart voor claims en/of aanspraken terzake de naderhand gebleken aanwezigheid van asbest/verontreiniging.

Art. 9 Onderhoud en beschadigingen

1. Opstaller moet het Bouwwerk, ten genoegen van de Gemeente, in goede staat van onderhoud en netjes te houden.
2. Voor rekening van opstaller komen alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden die volgens de wet, de overeenkomst of plaatselijk gebruik voor zijn rekening zijn.
3. Opstaller moet alle schade aan het Bouwwerk onmiddellijk herstellen.

Art. 10 Veranderingen

1. Aan het Bouwwerk mogen geen veranderingen worden aangebracht, behoudens met schriftelijke toestemming van de Gemeente.
2. Al wat met bovenvermelde toestemming door de Opstaller is gedaan en/of aangebracht, mag door de Opstaller bij ontruiming van het gehuurde op eigen kosten worden afgebroken en weggenomen, mits hij dit doet zonder beschadiging van het Bouwwerk. Met toestemming van de Gemeente kan de Opstaller de onderhavige veranderingen achterlaten, echter zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding.
3. Alle veranderingen, die in strijd met deze bepaling zijn aangebracht, moeten in ongeschonden staat worden achtergelaten, onverminderd het recht van de Gemeente om te vorderen dat het Bouwwerk in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht en/of schadevergoeding te eisen.

Art. 11 Toegang tot het Bouwwerk

1. Na mededeling door de Gemeente zal opstaller de Gemeente in de gelegenheid stellen het Bouwwerk te betreden in verband met controle op de naleving van de bepalingen van deze overeenkomst en de onderliggende huurovereenkomst.
2. Opstaller zal personen, die door de Gemeente belast zijn met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie in het Bouwwerk toelaten. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken of werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd, tenzij anders wordt overeengekomen.
3. De Gemeente is in noodsituaties gerechtigd het Bouwwerk bij afwezigheid van opstaller te betreden.
4. Het Bouwwerk moet voor de politie toegankelijk zijn om te controleren vóór ingebruikname.
5. De politie en de brandweer moeten te allen tijde tot opname van het Bouwwerk worden toegelaten. De kosten van de voorgeschreven brandpreventieve maatregelen komen voor rekening van opstaller.
6. Indien opstaller het Bouwwerk mocht verlaten zonder daarover de Gemeente schriftelijk te hebben ingelicht, is de Gemeente bevoegd zichzelf toegang tot het Bouwwerk te verschaffen en over het daarin of daarop achtergelatene te beschikken, een en ander zonder dat opstaller deswege enige aanspraak kan doen gelden.

Art. 12 Reclame

Opstaller moet zorgdragen dat, behoudens met schriftelijke toestemming van de Gemeente, geen voorwerpen, biljetten of opschriften, dienende voor reclame of propaganda, op of aan het gehuurde worden bevestigd, opgehangen of opgesteld. Het aanbrengen van reclame voor alcoholproducten zal niet worden toegestaan.

Art 13 Wijziging recht van opstal

Wijzigingen van ondergeschikt belang zullen niet tot aanpassing van het recht van opstal hoeven te leiden, indien partijen zulks vooraf gezamenlijk schriftelijk vastleggen.

Art 14 Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

De uit deze Overeenkomst afhankelijk recht van opstal voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Art 15 Doorhaling inschrijving afhankelijk recht van opstal

1. Partijen verbinden zich in de akte tot vestiging dat zij actieve medewerking zullen verlenen aan de doorhaling van de inschrijving van het afhankelijke recht van opstal uit de openbare registers nadat het recht van opstal is geëindigd.
2. Partijen verplichten zich bij deze om in de akte van vestiging opstalrecht over en weer aan elkaar een onherroepelijke volmacht te verlenen, om – voor zover nodig - de nodige akten en verklaringen namens partijen te ondertekenen en in te schrijven in de openbare registers voor registergoederen waaruit blijkt dat onderhavig opstalrecht is geëindigd.

Art 16 Risico en verzekering

1. De onroerende zaak is, voor wat betreft het gedeelte waarop het recht van opstal betrekking heeft, vanaf de ondertekening van de notariële akte voor risico van de opstaller. Het voortgezet gebruik van de Gemeente als zorgvuldig schuldenaar na de datum van het sluiten van deze overeenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de onroerende zaak.
2. Opstaller is verplicht om een opstal- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en gedurende de looptijd van het recht van opstal aan te houden. De verzekering zal moeten ingaan op het moment van juridische vestiging van het recht van opstal dan wel, indien dit moment zich eerder voordoet, op het moment van feitelijke ingebruikname.

Art 17 Einde recht van opstal

Het recht van opstal eindigt van rechtswege:

- door beëindiging van het huurrecht waarvan het opstalrecht afhankelijk is gemaakt;
- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
- op andere in de wet omschreven gronden;
- door opzegging door de Gemeente op grond van het hierna bepaalde.

Art 18 Opzegging

1. Het recht van opstal is niet opzegbaar, behoudens in de navolgende gevallen:
 - indien de Gemeente en de opstaller ermee instemmen dat van het recht van opstal geen gebruik meer wordt gemaakt;
 - de opstaller surseance aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
 - door de Gemeente indien de opstaller te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst;
 - door de Gemeente indien opzegging in het algemeen Gemeentelijk belang noodzakelijk wordt geacht.
2. De opzegging dient bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot plaats te vinden en dient op straffe van nietigheid binnen 8 dagen te worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers van het Kadaster staan ingeschreven.
3. De opstaller verbindt zich bij het einde van het recht van opstal de opstallen onmiddellijk te (doen) ontruimen en verwijderen en vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten in goede toestand aan de Gemeente ter vrije beschikking te stellen tenzij elders in deze overeenkomst anders is bepaald.
4. Indien voor de vastgestelde dag van het einde van het recht van opstal, de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de Gemeente is weggenomen en voor die dag bovendien aan de Gemeente vergoed zijn de kosten van de bovenbedoelde kennisgeving(en), zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het recht van opstal ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het recht van opstal geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.

Art. 19 Vergoedingsregeling bij tussentijdse beëindiging recht van opstal

1. In afwijking van het in artikel 18 lid 3 bepaalde, zal de opstaller - indien hij de huurovereenkomst op grond van art. 4 lid 4 van de huurovereenkomst tussentijds opzegt of indien de huurovereenkomst op grond van artikel 23 van de huurovereenkomst eerder dan na verloop van 15 jaar is opgezegd/geëindigd - in overleg met de Gemeente treden alvorens tot het ontruimen en verwijderen van het Bouwwerk over te gaan. In deze situatie behoeft opstaller de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente alvorens hij tot verwijdering mag overgaan.

2. De opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging van de huurovereenkomst nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de grondeigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.
3. Indien op verzoek van de Gemeente het Bouwwerk niet ontruimd en verwijderd wordt bij tussentijdse huurbeëindiging, zal de Gemeente zich inspannen dat bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met een opvolgend huurder, door de opvolgend huurder een redelijke vergoeding aan de opstaller wordt betaald voor de eigendom van het Bouwwerk. Indien geen opvolgend huurder wordt gevonden, treden Partijen in overleg om tot een redelijke oplossing te komen, hierbij rekening houdend met elkaars belangen.
4. Deze redelijke vergoeding zal worden bepaald op basis van het bedrag van de bouwkosten van het Bouwwerk, zoals deze door de opstaller zijn opgegeven bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Dit bedrag zal worden vermenigvuldigd met een factor die, vanaf het moment dat het opstalrecht is gevestigd tot het moment van overdracht, voor elk verstreken jaar met 1/15e deel wordt verlaagd. Bij een overdracht na 15 jaar zal de vergoeding die de opvolgend huurder moet betalen nihil zijn.

Art. 19A Vergoedingsregeling bij tussentijdse beëindiging recht van opstal wegens gewijzigd overheidsbeleid

1. In afwijking van het in artikel 18 lid 3 bepaalde, zal de opstaller - indien de nieuwe locatie als gevolg van sterk gewijzigd overheidsbeleid eerder dan na verloop van 15 jaar dient te sluiten en de huurovereenkomst derhalve tussentijds beëindigd dient te worden - in overleg met de Gemeente treden alvorens tot het ontruimen en verwijderen van het Bouwwerk over te gaan. In deze situatie behoeft opstaller eveneens de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente alvorens hij tot verwijdering mag overgaan.
2. Indien op verzoek van de Gemeente het Bouwwerk niet ontruimd en verwijderd wordt bij tussentijdse huurbeëindiging als gevolg van sterk gewijzigd overheidsbeleid, dan zal door de Gemeente een redelijke vergoeding aan de opstaller wordt betaald voor de eigendom van het Bouwwerk.
3. De in lid 2 bedoelde redelijke vergoeding zal worden bepaald op basis van het bedrag van de bouwkosten van het Bouwwerk, zoals deze door de opstaller zijn opgegeven bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Dit bedrag zal worden vermenigvuldigd met een factor die, vanaf het moment dat het opstalrecht is gevestigd tot het moment van overdracht, voor elk verstreken jaar met 1/15e deel wordt verlaagd.

Art 20 Afstand, wijziging, verlening en einde recht van opstal

Afstand, wijziging, verlenging of het einde van het recht van opstal dient bij notariële akte te worden geconstateerd door partijen, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers van het Kadaster.

Art 21 Vergoedingsrecht en retentierecht bij einde recht van opstal na ommekomst van vijftien jaar

1. De opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de grondeigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen indien de huurovereenkomst 15 jaar of langer heeft geduurd.
2. Eveneens geen vergoeding bestaat:
 - indien de opstaller de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
 - voor zover de gebouwen, werken en beplantingen door de opstaller onverplicht waren aangebracht en zij ze bij het einde van het recht van opstal mocht wegnemen/heeft weggenomen.

Art 22 Grootte perceel

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het met het recht van opstal te belasten perceel grond verleent aan geen van de Partijen enig recht. Kosten van inmeting van het kadastrale perceel komen voor rekening van de Gemeente.

Art 23 Overdracht opstalrecht

1. Indien de Gemeente de toestemming zoals bedoeld in art. 3 lid 5, 6 en 7 van deze overeenkomst heeft verleend, dienen in de betreffende notariële akte de verplichtingen in deze overeenkomst en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het recht van opstal of rechthebbende op het zakelijk gebruiks -of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.
2. Van de betreffende akte zal, voor de ondertekening daarvan, een ontwerp aan de Gemeente moeten worden overhandigd ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan. De definitieve akte zal overeenkomstig dit ontwerp moeten worden verleden.
3. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt opstaller en/of diens rechtverkrijgende aan de Gemeente een boete van EUR 50.000,00 met de bevoegdheid van laatstgenoemde om vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen en onverminderd hetgeen hiervoor omtrent opzegging van het recht van opstal is bepaald.
4. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

Art 24 Bevoegde rechter

Alle geschillen voortvloeiend uit de Overeenkomst afhankelijk recht van opstal hoe ook genaamd zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslist door de bevoegde rechter in het Arrondissement waarin de onroerende zaak is gelegen.

Art 25 Coördinatieregeling huurovereenkomst en overeenkomst huurafhankelijk recht van opstal

Bepalingen in de Huurovereenkomst over onderhoud, beheer, gebruik en bestemming van de opstallen worden beschouwd deel uit te maken van de Overeenkomst huurafhankelijk recht van opstal.

Art 26 Publiekrechtelijke bepalingen

1. In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst behoudt de Gemeente volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. De Gemeente blijft dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat de Gemeente onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen.
2. Indien de benodigde publiekrechtelijke vergunning(en) niet binnen 12 maanden, na ondertekening van deze overeenkomst door de opstaller, onherroepelijk zijn verleend (bijvoorbeeld vanwege een negatief BIBOB- advies), kan de Gemeente besluiten de gunning niet langer gestand te doen en deze gesloten overeenkomst, eenzijdig, zonder gerechtelijke tussenkomst, te ontbinden. Iedere partij draagt in dat geval zijn eigen kosten. De Gemeente kan dan besluiten om alsnog te gunnen aan de partij die bij de aanbesteding/openbare biedingprocedure als tweede is geëindigd. Deze zal dan als eerste aanspraak kunnen maken op de gunning, gevolgd door de nummer 3, enzovoorts.

Art. 27 Verzuim

1. Indien opstaller in gebreke blijft enige betaling stipt op de voorgeschreven termijn te voldoen, is hij over het niet betaalde bedrag de wettelijke handelsrente verschuldigd, te rekenen vanaf de vervaldag tot aan de dag der algehele voldoening, onverlet latend het gestelde sub 2, 3 en 4 van dit artikel.
2. Indien de opstaller enige bepaling van deze overeenkomst -ondanks aanmaning bij aangetekende brief- niet naleeft, is de Gemeente naast het gestelde in lid 1 naar keuze bevoegd:
 - a. De huur-/opstalovereenkomst op te zeggen, alsmede verdere schadevergoeding te vorderen;

- b. Nakoming van de huur-/opstalovereenkomst te vorderen (voor zover mogelijk), alsmede verdere schadevergoeding;
- c. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt de huurder/opstaller, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de Gemeente een boete van EUR 500,- per dag, dat deze nalatig is of overtreedt.
3. Indien de opstaller:
- de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest,
 - surseance van betaling of faillissement aanvraagt,
 - in staat van faillissement wordt verklaard,
 - een akkoord buiten faillissement aanbiedt, of
 - indien beslag wordt gelegd op zaken van de opstaller
- heeft de Gemeente het recht de opstalovereenkomst onmiddellijk tussentijds op te zeggen of -voor zover de wet dit toelaat- de opstalovereenkomst onmiddellijk beëindigd te verklaren zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist.
4. De kosten van alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen, waaronder in ieder geval begrepen zijn incassokosten en kosten voor rechtskundige bijstand, gemaakt in verband met de niet-nakoming en/of overtreding van de opstaller, zijn voor rekening van de opstaller, met uitzondering van de ingevolge een rechterlijke beslissing door de Gemeente te betalen proceskosten.

Art 28 Bekendheid met de inhoud van de overeenkomst

De opstaller verklaart dat hij, voordat hij deze overeenkomst ondertekend heeft, kennis heeft genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hem voldoende voor ogen staan.

Aldus in 2-voud opgemaakt en ondertekend,

Te UTRECHT op.....2015

Teop.....2015

Gemeente Utrecht

Naam huurder/opstaller:

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

Rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

Dhr./mevr.:

Bijlagen:

1. Tekening van het gehuurde
2. Uittreksel Kamer van Koophandel huurder/opstaller
3. Technisch en ruimtelijk programma van eisen
4. Proces-verbaal van oplevering de dato

Besluit in mandaat genomen d.d..... nr. handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. d.d. 16 december 2014, kenmerk 14.503515 (Vaststelling Mandaatregister Gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2015, nummer 1167 en zoals gepubliceerd op 7 januari 2015 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 31 december 2014, kenmerk 14.504085, alsmede het besluit van de IRM REO d.d. 31 december 2014, kenmerk 14.504090 (Ondermandaat en volmacht REO).

