

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Heden, vierentwintig april tweeduizend en acht, verschenen voor mij, mr. 5.1-2e, notaris te Putten:

1. mevrouw 5.1-2e, geboren te Putten op zesentwintig augustus negentiemhonderd vijenzestig, (legitimatie: paspoort nummer 5.1-2e, geldig tot 5.1-2e), uitgegeven te Putten op 5.1-2e, ten deze woonplaats kiezende ten kantore van voornoemde notaris mr. 5.1-2e, 5.1-2e, (postcode 5.1-2e) Putten, 5.1-2e; te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer 5.1-2e, geboren te Olst op 5.1-2e, (legitimatie: paspoort nummer 5.1-2e, geldig tot 5.1-2e), uitgegeven te Ouder-Amstel op 5.1-2e, wonende te (postcode 5.1-2e) Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel, 5.1-2e, die deze volmacht heeft verstrekt in zijn hoedanigheid van burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon: GEMEENTE HEEMSKERK, gezeteld te Heemkerk, aldaar kantoorhoudende aan de (postcode 1962 BD) Bachstraat 6; Gemeente Heemskerk hierna te noemen: "eigenaar";
2. mevrouw 5.1-2e, geboren te Ede op 5.1-2e, (legitimatie: rijbewijs nummer 5.1-2e, geldig tot 5.1-2e), uitgegeven te Barneveld op 5.1-2e, te dezen woonplaats kiezende ten kantore van voornoemde notaris mr. 5.1-2e, 5.1-2e (postcode 5.1-2e) Putten, 5.1-2e; te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer 5.1-2e, geboren te Harderwijk op 5.1-2e, (legitimatie: rijbewijs nummer 5.1-2e, geldig tot 5.1-2e), uitgegeven te Apeldoorn op 5.1-2e, wonende te (postcode 5.1-2e) Uddel, gemeente Apeldoorn, 5.1-2e, 5.1-2e, die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegde directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: DEMAROL B.V., gevestigd te Harderwijk, aldaar kantoorhoudende aan de (postcode 3846 AN) Ampèrestraat 5, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel voor Oost Nederland onder nummer 08018878 en als zodanig deze vennootschap overeenkomstig haar statuten vertegenwoordigende; Demarol B.V. hierna te noemen: "opstaller".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. De als "eigenaar" aangeduide comparant/volmachtgever is eigenaar van het navolgende registergoed:
opstallen met ondergrond en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen te (postcode 1964 HG) Heemskerk, Jan Ligthartstraat 197, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 10020;
hierna te noemen: "het registergoed"; de van het registergoed deel uitmakende grond wordt hierna genoemd: "het terrein". Inzake een gedeelte van dit perceel bestaat een besluit als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming.
2. Het registergoed is van oudsher eigendom van de gemeente Heemskerk.

B. OVEREENKOMST EN DE OPSTALLEN

1. Eigenaar en opstaller zijn met betrekking tot de tussen hen gesloten huurovereenkomst de dato tweeëntwintig juli tweeduizend en vier en ter aanvulling daarop met elkaar een mondelinge overeenkomst aangegaan - deze overeenkomst hierna te noemen: "de overeenkomst" - over de vestiging door eigenaar ten behoeve van opstaller van een afhankelijk (tijdelijk) recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid voor opstaller om een motorbrandstoffen-verkooppunt en toebehoren en een reclamebord - hierna te noemen: "de opstallen" - in eigendom te hebben op een daartoe geschikt (gemaakt) en ter plaatse aangegeven gedeelte van het terrein.

De grootte van dit gedeelte, zoals op de aan deze akte te hechten tekening schetsmatig gearceerd is aangegeven, zal na kadastrale meting blijken, welke tekening niet is bestemd

om te worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers Nederland.

Bedoeld gedeelte wordt hierna verder aangeduid als "de grond".

2. Opstaller is aan eigenaar geen vergoeding verschuldigd wegens de vestiging van het recht van opstal.
3. Het bepaalde in de huurovereenkomst blijft tussen eigenaar en opstaller onverkort van kracht, tenzij daarvan bij deze akte nadrukkelijk is afgeweken.

C. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door eigenaar gevestigd en door opstaller aanvaard het afhankelijk (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Dit recht, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", houdt in de bevoegdheid van opstaller om de opstallen in eigendom te hebben op de door hem gehuurde grond.

Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

Artikel 1

Verdere bevoegdheden verbonden aan het recht van opstal

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om over het terrein te komen en te gaan van en naar de opstallen, onder de verplichting voor opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen als mogelijk is met betrekking tot de exploitatie van een motorbrandstoffen-verkooppunt. Het recht van opstal omvat tevens de bevoegdheid om in het terrein ten behoeve van de opstallen, leidingen en kabels of anderszins de motorbrandstoffen betreffende (aan) te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de opstallen.

Artikel 2

Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal gaat in op heden - deze datum hierna te noemen: "de ingangsdatum" - en is aangegaan voor een tijdvak overeenkomstig vorengenoemde huurovereenkomst.

Artikel 3

Retributie

Opstaller is geen retributie aan de eigenaar verschuldigd.

Artikel 4

Risico. Aflevering

1. Met ingang van de ingangsdatum van de huurovereenkomst draagt opstaller het risico van de grond en de opstallen.
2. Opstaller heeft ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst de grond aanvaardt, in de feitelijke staat waarin de grond zich bevond. Het voortgezet gebruik van eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de grond.

Artikel 5

Zakelijke lasten en belastingen

1. Voorzover niet reeds anderszins beschikt komen alle zakelijke lasten, die over de opstallen en het gebruik ervan en/of met betrekking tot de grond worden geheven of zullen worden geheven, vanaf de ingangsdatum voor rekening van opstaller.
2. Wanneer eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan eigenaar te vergoeden.

Artikel 6

Garanties. Bodemonderzoek

1. Eigenaar garandeert dat het recht van opstal:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze akte en in de wet ten aanzien van het recht van opstal bepaalde;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van opstal zijn verbonden krachtens de onderhavige bepalingen en de wet.
2. Voorts garandeert eigenaar:

de grond is behoudens de huurverhouding tussen eigenaar en opstaller, overigens vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd; de grond is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;

Artikel 7

Gebruik

1. Opstaller zal de grond en de opstallen uitsluitend gebruiken voor een verkooppunt motorbrandstoffen cum annexis.
2. Het is opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van eigenaar:
 - de opstallen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen;
 - de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand te duchten is.
3. Eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de in lid 2 bedoelde toestemming.
4. Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen in verband met de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen dienen door en voor rekening en risico van opstaller te worden aangevraagd en rechtens onaantastbaar zijn verkregen.
5. Opstaller vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken voortvloeiende uit de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen en is jegens eigenaar gehouden tot vergoeding van schade die eigenaar als gevolg van de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen lijdt.

Artikel 8

Overdracht, toedeling, splitsing, onderopstal en verhuur

1. Het recht van opstal kan niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar:
 - a. worden overgedragen;
 - b. worden toebedeeld;
 - c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak;
 - d. worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van opstal of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door opstaller verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.
2. Indien het recht van opstal door opstaller in appartementsrechten wordt gesplitst geldt dat overdracht en toedeling van de appartementsrechten niet zonder toestemming van eigenaar kunnen geschieden; dit kan slechts aan een verkrijger onder bijzondere titel van een recht op het appartementsrecht worden tegengeworpen, indien het in de akte van splitsing is omschreven.
3. Eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.
4. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.
5. Van overgang of overdracht van het recht van opstal moet opstaller binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.

Artikel 9

Einde recht van opstal

1.
 - a. Opstaller is bevoegd het recht van opstal op te zeggen tegen het einde van de huurperiode.
 - b. Eigenaar kan het recht van opstal opzeggen indien opstaller in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit huurovereenkomst. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven. Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.

Afstand

2. Eigenaar en opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.

Beschikking rechter

3. Het recht van opstal eindigt door een beschikking van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 10

Wegnemingsrecht

Opstaller heeft zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan, voorzover partijen alsdan niet anders overeenkomen, de bevoegdheid de opstallen, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen, mits hij de grond in de oude toestand terugbrengt.

Artikel 11

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

1. Opstaller heeft recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.
2. De waarde van de opstallen wordt in onderling overleg vastgesteld door eigenaar en opstaller. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door eigenaar en opstaller aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.
3. De door eigenaar voor de opstallen te betalen vergoeding zal door deze moeten worden voldaan binnen vijf werkdagen, nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel taxatierapport door de deskundige(n) is uitgebracht, doch niet voordat het recht van opstal daadwerkelijk is geëindigd.
4. Opstaller heeft een retentierecht op de opstallen, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.
5. Eigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vordering geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag at zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de opstaller.

Artikel 12

Niet-nakoming

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het recht van opstal, verbeurt opstaller dan wel eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van eigenaar respectievelijk opstaller een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag of gedeelte van een dag dat het verzuim voortduurt.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden eigenaar en opstaller de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van opstal voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van opstal met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 13

Kosten

De notariële kosten wegens de vestiging van het recht van opstal, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door opstaller van het recht van opstal eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van opstaller.

D. SLOTBEPALINGEN

1. Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op het recht van opstal betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch eigenaar noch opstaller kan zich terzake de onderhavige vestiging van het recht van opstal nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
2. Eigenaar garandeert dat zijn hiervoor vermelde verkrijging van het registergoed en opstaller garandeert dat zijn verkrijging van het recht van opstal niet is een rechtshandeling, die ingevolge het bepaalde in artikel (2:94 c/2:204 c) Burgerlijk Wetboek kan worden vernietigd.
3. Terzake de vestiging van het recht van opstal stellen partijen ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting de waarde op nihil, zulks blijkens een schrijven de dato veertien december tweeduizend en vier van de Belastingdienst te Zwolle, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht, op grond waarvan partijen een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting.
4. Voor de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHT

Van de door de volmachtgevers, handelend als gemeld, verleende volmachten blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht die aan deze akte zijn gehecht.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Putten op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte met verwijzing naar de (rechts)gevolgen aan de verschenen personen hebben dezen eenparig verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om tien uur dertig minuten (10:30).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

5.1-2e

De ondergetekende, mr. 5.1-2e, notaris te Putten, verklaart, dat het registergoed bij bovenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die Wet.

(getekend:)

5.1-2e

De ondergetekende, mr. 5.1-2e, notaris te Putten, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 25-04-2008 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 54531 nummer 94. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 91D487EF08744C3F08F0F6524D455072 toebehoort aan Lange de Jan Lambert.

Naam bewaarder: Mr. **5.1-2e**.