

<p>Notaris: Notariskantoor Brummelhuis De Cuserstraat 5 1081 CK Amsterdam T 020-644 42 22 info@notariskantoorbrummelhuis.nl</p> <p>Makelaar: @ Behorende bij plot C.14, bouwnummer: @</p>	<p>Project: Tolhuiskade / City Plots te Amsterdam Stallingsgarage C.26, Distelweg / Asterweg pp bouwnummer: P@</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Bij deze koop-/aannemingsovereenkomst horen:

- Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, project C26 City Plots.

Ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Synchroon B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoor houdende te 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 14, correspondentieadres: 3500 AK Utrecht, Postbus 431, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 24437966, hierbij vertegenwoordigd door de heer ir. H.J. van Dam, hierna te noemen: “**de Ondernemer**”, en

Achternaam : Man / Vrouw *)
 Tussenvoegsel(s) :
 Voorna(a)m(en) :
 Adres :
 Postcode / Woonplaats :
 Geboortedatum en -plaats :
 Telefoonnummer privé :
 Telefoonnummer werk :
 Telefoonnummer mobiel :
 E-mail adres :

En

Achternaam : Man / Vrouw *)
 Tussenvoegsel(s) :
 Voorna(a)m(en) :
 Adres :
 Postcode / Woonplaats :
 Geboortedatum en -plaats :
 Telefoonnummer privé :
 Telefoonnummer werk :
 Telefoonnummer mobiel :

E-mail adres :

gehuwd : **ja / nee**
geregistreerd partner : **ja / nee**
met / zonder huwelijksvoorwaarden of partnerschapsvoorwaarden : **met / zonder**
ongehuwd samenwonend : **ja / nee**
ongehuwd alleenstaand : **ja / nee**
Wordt de stallingsplaats op beider naam gekocht? : **ja / nee, de stallingsplaats wordt op naam van * gekocht.**

hierna te noemen “**de Verkrijger**”,

in overweging nemende:

- a. de Ondernemer zal een Gebouw genaamd "Tolhuiskade C26 (CityPlots Buiksloterham)" realiseren, welk Gebouw onder meer zal bevatten één (1) commerciële ruimte, gelegen op de begane grond, een gemeenschappelijke fietsenstalling en verder toebehoren eveneens gelegen op de begane grond, alsmede een stallingsgarage met tweehonderd vierentachtig (284) stallingsplaatsen en verder toebehoren, gelegen op de eerste tot en met twaalfde etage, gelegen aan en nabij het Ina van Faassenhof te Amsterdam, waarvan de grond ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend is als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11505, (ongeveer) groot eenduizend driehonderd negenendertig vierkante meter (1.339 m²), aan welk perceel door het kadaster voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: "**het Gebouw**";
- b. voormeld kadastraal perceel is belast met:
 - (i) een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot een transformatorinstallatie ten behoeve van de naamloze vennootschap: Liander N.V.; en
 - (ii) een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot een hybride stadsverwarmingsinstallatie;
 - (iii) een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot een mogelijk aan te brengen PV-installatie op het dak;
- c. de onderhavige koop-/aannemingsovereenkomst heeft betrekking op een stallingsplaats gelegen in het Gebouw;
- d. de gemeente Amsterdam heeft het Gebouw met ondergrond gesplitst in appartementsrechten en wel overeenkomstig de akte van splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij Notaris mw mr. M.G. Brummelhuis van Notariskantoor Brummelhuis, De Cuserstraat 5 te 1081 CK Amsterdam, tel: 020-6444222, e-mail: receptie@notariskantoorbrummelhuis.nl, (hierna te noemen: “**de Notaris**”);
- e. de gemeente Amsterdam heeft de door de splitsing in appartementsrechten ontstane appartementsrechten in voortdurende erfpacht uitgegeven, welke erfpachtrechten door de Ondernemer zijn verkregen;

- f. de canon ter zake van vorenbedoelde voortdurende rechten van erfpacht is afgekocht voor een periode van 50 jaar, en wel vanaf 16 mei 2021 tot en met 15 mei 2071;
- g. de Verkrijger, gelijktijdig met het sluiten van onderhavige overeenkomst, een koop- en aannemingsovereenkomst zal sluiten met betrekking tot een appartementsrecht in het plan Tolhuiskade, gebouw C.14 te Amsterdam;

zijn per * overeengekomen als volgt:

- I.1 De Ondernemer verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Ondernemer:
 - het voortdurende recht van erfpacht, eigendom van de gemeente Amsterdam, van het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats, gelegen op de * etage van het Gebouw, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P*, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11509 A-*, uitmakende het tien/drieduizend negentiende (10/3.019e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Gebouw;

hierna te noemen: "**het Verkochte**".

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in een bij deze overeenkomst behorende concept akte van levering.

- I.2 De verplichting tot het betalen van een canon ter zake van het Verkochte is van de Gemeente Amsterdam afgekocht voor een periode van vijftig (50) jaar te rekenen vanaf 16 mei 2021. Deze afkoopsom is in de koopsom begrepen.
- I.3 Op de erfpacht zijn van toepassing de 'Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000' zoals vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Amsterdam, d.d. 15.11.2000, met nummer 689 en de bijzondere erfpachtvoorwaarden als opgenomen in het concept van de akte van levering.
- II. De Verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde Gebouw met bijbehorende grond en de Ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de akte van splitsing en conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het Gebouw met aanhorigheden, waarvan het Verkochte een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

III. De totale koop-/aanneemsom bedraagt:

- A. voor wat betreft de koopsom de ingevolge artikel 5 lid 3 verschuldigde termijnen:
 - 1. de koopsom voor het Verkochte inclusief de afkoopsom en voorbereidingskosten (inclusief omzetbelasting)
(hierna te noemen: "**Koopsom voor het recht van erfpacht**") € 15.000,00
 - 2. de overige verschuldigde termijnen (inclusief omzetbelasting) € 2.250,00
- B. voor wat betreft de aanneemsom de nog niet ingevolge artikel 5 lid 1 verschuldigd geworden termijnen

(inclusief omzetbelasting)	€ 20.250,00
C. vergoeding (inclusief omzetbelasting) berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 4:	
1. over Koopsom voor het recht van erfpacht	€ -
2. over de overige verschuldigde termijnen	€ -
Totaal (A + B + C)	€ 37.500,00

De onder I en II vermelde koop- en aannemingsovereenkomst vormen tezamen één geheel. De Ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de in de aanhef genoemde Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

De Verkrijger machtigt bovengenoemde Notaris, onverminderd het recht om een Notaris van zijn keuze in te schakelen, om zijn naam en adres desgevraagd op te geven aan één of meer andere verkrijgers van een erfpachtrecht van een appartementsrecht in het hiervoor genoemde Gebouw.

De in de koop-/aanneemsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:

Levering

Artikel 1

1. De levering van het Verkochte zal geschieden:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in de artikel 8 van deze akte kan worden ontbonden; alsmede
 - b. wanneer vaststaat dat de in artikel 14 van deze overeenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld; alsmede
 - c. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden; alsmede
 - d. wanneer de (eventueel) van toepassing zijnde opschortende voorwaarde(n) in de, gelijktijdig met onderhavige overeenkomst te sluiten, koop- en aannemingsovereenkomst met betrekking tot een appartementsrecht in het plan Tolhuiskade, gebouw C.14 te Amsterdam, in vervulling zijn gegaan;
 bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris, diens plaatsvervanger of opvolger, op een door die Notaris te bepalen tijdstip:
 zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen **6 weken** na het laatste van de hiervoor sub a, b, c en d bedoelde tijdstippen.
2. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat/staan ten name van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de Ondernemer zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.
3. Levering van het Verkochte (stallingsplaats) en de levering van het Verkochte (conform de gelijktijdig met onderhavige overeenkomst te sluiten koop- en aannemingsovereenkomst appartementsrecht in het plan Tolhuiskade, gebouw C.14) vindt tegelijkertijd plaats.

Bedenktijd**Artikel 2**

Er is geen bedenktijd van toepassing.

Afwijkende perceelsgrootte**Artikel 3**

1. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Waarborgsom**Artikel 4**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

Termijnen en betalingsregeling**Artikel 5**

- 1.I De koop-/aaneemsom wordt gesplitst in twee delen, te weten:
 - a. de Koopsom voor het recht van erfpacht, en de sub III.C bedoelde vergoeding: verschuldigd per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en te betalen bij de levering;
 - b. de koop-/aaneemsom minus de Koopsom voor het recht van erfpacht en minus de sub III.C bedoelde vergoeding: te betalen in termijnen.
- 1.II De termijnen, waarin het onder 1.I.b genoemde deel van de koop-/aaneemsom wordt gesplitst, zijn de volgende:

1. Aanvang bouw van het Gebouw	10%
2. Zodra de fundering van het Gebouw gereed is	40 %
3. Zodra het dak van het Gebouw aangebracht is	40 %
4. Bij oplevering van het privé gedeelte mits het privé gedeelte op redelijke wijze bereikbaar is (te voldoen vóór oplevering)	10 %
2. Behoudens het geval waarin de Verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de Ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de Ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de Ondernemer ontvangen dient te zijn. De Ondernemer kan (al dan niet in geval van faillissement) alleen aanspraak maken op volledig gepresteerde termijnen. Betaling van een pro rata deel van een gepresteerde termijn is uitgesloten.
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd:
 - termijn Koopsom voor het recht van erfpacht (inclusief omzetbelasting) € 8.000,--
 - termijn aanvang bouw Gebouw d.d. 1-6-2021

(inclusief omzetbelasting)	€ 2.250,--
- termijn fundering van Gebouw gereed (inclusief omzetbelasting)	€ *
- termijn dak gereed (inclusief omzetbelasting)	€ *
- termijn oplevering (inclusief omzetbelasting)	€ *

Doorhalen wat niet van toepassing is.

~~(A)*~~

~~4. Tot de koop-/aaneemsom behoort de vergoeding die de Ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van 4 % per jaar voor de Koopsom voor het recht van erfpacht en 4 % per jaar voor de overige termijnen:~~

- ~~— a. over het bedrag van de Koopsom voor het recht van erfpacht (exclusief omzetbelasting) vanaf * tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;~~
- ~~— b. over de overige in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende dag na die waarop de bouw van het Gebouw is aangevangen casu quo waarop de werkzaamheden zijn gereed gekomen, tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.~~

~~— Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.~~

~~(B)*~~

~~4. Over de koopsom voor de erfpacht en de termijnen die verschuldigd zijn per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, wordt geen vergoeding in rekening gebracht.~~

~~(C)*~~

~~4. Er zijn nog geen termijnen van de aaneemsom vervallen. Over de Koopsom voor het recht van erfpacht is per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen geen vergoeding verschuldigd.~~

5. Zolang het Verkochte niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aaneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Ondernemer rente te vergoeden van **5%** per jaar voor de Koopsom voor het recht van erfpacht en **5%** per jaar voor de overige termijnen, te berekenen als volgt:
- a.1. over het in lid 3 vermelde bedrag van de Koopsom voor het recht van erfpacht (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan vanaf **datum vervallen opschortende voorwaarden zoals genoemd in de gelijktijdig met onderhavige overeenkomst te sluiten koop- en aannemingsovereenkomst appartementsrecht in het plan Tolhuiskade, gebouw C.14**, tot aan de datum van levering;
- a.2. over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan **datum vervallen opschortende voorwaarden zoals genoemd in de gelijktijdig met onderhavige overeenkomst te sluiten koop- en aannemingsovereenkomst appartementsrecht in het plan Tolhuiskade, gebouw C.14** tot aan de datum van levering;

- b. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van levering.
- Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan. Op de dag van de levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aanneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Ondernemer een rente van 7% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.
7. De rente als bedoeld in artikel 5 lid 5 en lid 6 wordt vermeerderd met omzetbelasting.

Bouwtijd

Artikel 6

1. De Ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen **250** werkbare werkdagen na de aanvang van de bouw van het Gebouw geheel voor gebruik gereed aan de Verkrijger op te leveren in de zin van artikel 14 lid 4 van de Algemene Voorwaarden.

Doorhalen wat niet van toepassing is.

(A)*

2. De bouw is begonnen op **1 juni 2021**.

~~(B)*~~

- ~~2. De bouw is nog niet begonnen. De Ondernemer zal binnen acht dagen na de aanvang daarvan de aanvangsdatum van de in lid 1 genoemde termijn schriftelijk aan de Verkrijger mededelen.~~

Overheidssubsidie

Artikel 7

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

Ontbindende voorwaarde

Artikel 8

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de Verkrijger binnen twee maanden na diens ondertekening van deze akte voor de financiering van het Verkochte een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing dan € 125,-, zulks onder bij de grote geldverstrekken instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € 35.000,-.
2. Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt geen Nationale Hypotheek Garantie verlangd.
3. a. Indien de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarde niet wordt vervuld, heeft de Verkrijger het recht, met inachtneming van het hierna onder b. van dit lid gestelde, bij aangetekende brief, te verzenden aan de Ondernemer uiterlijk binnen acht (8) dagen na afloop van de voor de voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen ontbonden zal zijn.

- b. Het invoeren van de ontbinding op grond van lid 1 van dit artikel dient vergezeld te gaan van een schriftelijke afwijzing van een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling.
4. Indien ter zake van de aankoop door de Verkrijger van het Verkochte financiering is benodigd als bedoeld in lid 1 van dit artikel én het in lid 1 van dit artikel bedoelde rentevoorstel niet (meer) door de geldgever wordt verlengd en gestand wordt gedaan tot en met de datum van de levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuw rentevoorstel ten behoeve van een hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van de levering (al dan niet door of namens de Ondernemer) is medegedeeld. De Ondernemer draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van de Levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.

Garantie- en waarborgregeling

Artikel 9

Er is **geen** garantie- en/of waarborgregeling van toepassing.

Kosten

Artikel 10

De kosten van de splitsing met bijbehorende stukken en alle kosten en rechten aan de verkoop en levering van het Verkochte verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

Informatie

Artikel 11

De Ondernemer verplicht zich de Verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw.

Forum- en rechtskeuze

Artikel 12

1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Gebouw is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in dit contract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden

Artikel 13

1. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de aan deze akte gehechte Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten project C26 City Plots, hiervoor en hierna ook te noemen: "**Algemene Voorwaarden**".
2. Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn de navolgende erfpachtvoorwaarden als bedoeld onder I.3 van toepassing:

"Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" zoals vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Amsterdam, d.d. 15.11.2000, met nummer 689 en de bijzondere erfpachtvoorwaarden.

Opschortende voorwaarden

Artikel 14

1. ~~Deze koop-/aannemingsovereenkomst is voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat uiterlijk drie (3) maanden na ondertekening van deze overeenkomst door de Verkrijger:
 - a. ~~de Ondernemer het Verkochte heeft verkregen; en~~
 - b. ~~het perceel grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd in bouwrijpe staat verkeert en ter vrije beschikking is gesteld van de Ondernemer.~~~~
2. ~~Voor artikel 11 lid 2 van de Algemene Voorwaarden geldt in plaats van de datum van ondertekening door de Verkrijger als peildatum het moment waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde voorwaarden in vervulling zijn gegaan.~~
~~Indien en zodra de Ondernemer vermoedt dat de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden niet zal zijn vervuld binnen de daartoe gestelde termijn, heeft de Ondernemer het recht de Verkrijger vóór afloop van de hiervoor bedoelde termijn schriftelijk het verzoek tot verlenging van maximaal drie (3) maanden te doen. De Verkrijger zal alsdan vóór afloop van de bedoelde termijn, indien zulks door de Verkrijger wordt gewenst, het verzoek tot verlenging ondertekenen.~~
3. ~~De Ondernemer zal de Verkrijger bij aangetekend schrijven binnen acht (8) dagen op de hoogte stellen, zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld en de overeenkomst daarmee van kracht is geworden.~~
4. ~~Mochten de opschortende voorwaarden niet tijdig kunnen worden vervuld, dan zal de Ondernemer dit aan de Verkrijger bij aangetekend schrijven mededelen binnen acht (8) dagen na het in lid 1 van dit artikel omschreven moment, respectievelijk het nieuw overeengekomen moment.~~
5. ~~Bij het niet tot stand komen van de koop-/aannemingsovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in dit artikel genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.~~

Onherroepelijk volmacht

Artikel 15

1. Verkrijger dient tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het Gebouw in de akte van levering van het Verkochte onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan de Ondernemer en het bestuur van de vereniging van eigenaars tot:
 - a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het Gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en

- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie, waaronder mede begrepen de feitelijke situatie die ontstaat c.q. die is ontstaan nadat de Ondernemer conform en het inachtneming van hetgeen hierover is vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst en bijbehorende algemene voorwaarden wijzigingen in het Gebouw heeft doorgevoerd.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de Ondernemer danwel het bestuur schriftelijk aan de Verkrijger moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door de Ondernemer danwel het bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het Gebouw aan Verkrijger kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Iedere eigenaar is verplicht bij overdracht van zijn appartementsrecht aan de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan de Ondernemer en het bestuur te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende de periode dat het Gebouw zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het Gebouw, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van € 15.000,00 ten behoeve van de Ondernemer en de Vereniging van Eigenaars.

2. De Ondernemer heeft de Verkrijger erop gewezen dat het project waarvan het Verkochte deel uit maakt, onderdeel is van een groter plangebied dat in verschillende fasen wordt ontwikkeld en gerealiseerd en dat derhalve het ontwerp van die andere fasen nog niet definitief vaststaan. Voorts heeft de Ondernemer Verkrijger erop gewezen dat het project zelf ook gefaseerd kan worden uitgevoerd en dat onderdelen van het project kunnen worden gewijzigd. Niet uitgesloten is dit alles tijdelijk hinder/overlast bij de Verkrijger kan veroorzaken.
3. De Verkrijger zal bedoelde tijdelijke hinder/overlast dulden.
4. Aan een gefaseerde of gewijzigde uitvoering van (onderdelen van) het project die door de Ondernemer vanwege marktomstandigheden worden doorgevoerd, zoals leegstand, stagnerende verkoop of geen of weinig vraag naar bepaalde woningtypes, kan de Verkrijger geen aanspraken, hoe ook genaamd, jegens de Ondernemer ontlenen.
5. Aan de realisatie van andere projecten in het plangebied, kan de Verkrijger geen aanspraken, hoe ook genaamd, jegens de Ondernemer ontlenen, tenzij sprake is van beschadiging van zaken of letsel van personen waarvoor de Ondernemer op grond van de wet aansprakelijk is.

Bodem- en/of milieukwaliteit

Artikel 16

De Ondernemer verklaart dat de bodem van het terrein waarop het Gebouw zal worden gerealiseerd in milieuhygiënische zin geschikt is voor de op het terrein te realiseren bestemmingen. De sanering heeft plaatsgevonden volgens het saneringsplan en voldoet hiermee aan de wettelijk gestelde eisen ten aanzien van bruikbare grond.

Voorts wordt te dezen verwezen naar de bijzondere erfpachtbepalingen.

Verkoopverbod tijdens de bouw**Artikel 17**

1. De Verkrijger verplicht zich het Verkochte tot het moment dat de stallingsplaats aan de Verkrijger is opgeleverd, niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het hierna bepaalde.
2. Het bepaalde sub 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - c. van de Ondernemer vooraf verkregen schriftelijke toestemming tot verkoop.
3. Bij niet nakoming of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt Verkrijger ten behoeve van de Ondernemer een dadelijk opeisbare boete van veertig duizend euro (€ 40.000,00), zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
4. Het is conform artikel 14 van voormelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 voorts niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente Amsterdam (het recht op levering van) het Verkochte over te dragen aan een derde voordat het (de) privé gedeelte(n) is/zijn opgeleverd, zulks op straffe van een door Burgemeester en Wethouders met inachtneming van artikel 28 van voormelde Algemene Bepalingen te bepalen boete.

Tolk**Artikel 18**

Indien de Notaris van mening is dat (één van) de Verkrijger(s) de Nederlandse taal niet voldoende verstaat(n), zal de Notaris een door de Notaris aan te wijzen beëdigde tolk uitnodigen die bij het tekenen van de akte van levering aanwezig zal zijn. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van de Verkrijger.

Openbaar gebied**Artikel 19**

De Verkrijger is ermee bekend dat het openbaar gebied (gehele inrichting incl. straatmeubilair) door de Ondernemer en de gemeente Amsterdam wordt aangelegd en dat geen beroep op de gemeente noch op de Ondernemer kan worden gedaan t.a.v. de tijdige of volledige aanwezigheid van bepaalde voorzieningen zoals de definitieve inrichting ten tijde van de oplevering van de stallingsplaats, vuilniscontainers, straatverlichting, speelvoorzieningen en overige zaken. Idem dito ten aanzien van nutsvoorzieningen.

Planontwikkeling gebied Kopgrasweg te Amsterdam**Artikel 20**

De Verkrijger is ermee bekend dat het gebied gelegen aan de overkant van het onderhavige project, zijnde aan de Grasweg te Amsterdam, wordt (her)ontwikkeld.

De Verkrijger is ermee bekend dat de (her)ontwikkeling zich uitstrekt over een periode van enkele jaren, gedurende welke tijd in het gebied bouwactiviteiten plaatsvinden. Als gevolg van de bouwactiviteiten kan de Verkrijger overlast ondervinden.

De Verkrijger verklaart zich te onthouden van zienswijzen, bezwaren, beroepen en hoger beroepen tegen de (her)ontwikkeling van genoemd gebied.

De Verkrijger onthoudt zich jegens de Ondernemer van alle aanspraken uit welke hoofde ook die verband houden met de ontwikkeling en bouw van genoemd gebied.

Realisatie plan Cityplot/Tolhuiskade

Artikel 21

1. De Verkrijger zal geen bezwaar maken tegen (vastgestelde dan wel nog vast te stellen) bouwplannen van de Ondernemer casu quo geen bezwaarprocedure starten ten aanzien van een ten behoeve van de Ondernemer dan wel derden afgegeven dan wel nog af te geven omgevingsvergunning, in het kader van de realisatie van het plan genaamd Cityplot/Tolhuiskade, waar het Gebouw deel van uitmaakt.
2. Bij overtreding van vorenstaande verplichting verbeurt Verkrijger ten behoeve van Ondernemer en zijn rechtsopvolgers het een boete van eenhonderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00) onverminderd het recht van Verkoper om de werkelijke schade te verhalen op Koper en zijn rechtsopvolgers.
3. Gemelde boete zal jaarlijks per één januari van elk kalenderjaar worden verhoogd overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens die het Centraal Bureau voor de Statistiek, hierna te noemen C.B.S. publiceert. Hiertoe zal de boete vermenigvuldigd worden met een breuk, waarvan de teller gevormd wordt door het prijsindexcijfer per één januari van elk jaar, en de noemer door het prijsindexcijfer per één januari daaraan voorafgaande en zo ieder jaar vervolgens. Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van een consumentenprijsindex op een meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met C.B.S. Indien te eniger tijd het C.B.S. mocht worden opgeheven of de bovenvermelde statistische gegevens niet meer zal publiceren, zullen partijen in onderling overleg – en bij gebreke van overeenstemming door middel van rechterlijke uitspraak daaromtrent – andere statistische gegevens aanvaarden die in redelijkheid een zelfde inzicht verschaffen als bij partijen bij het aangaan van deze overeenkomst voor ogen stond.

Tegenstrijdigheden

Artikel 22

Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen, prevaleert het bepaalde in de technische omschrijving.

Aanvullende bepalingen ten aanzien van betaalverplichtingen

Artikel 23

1. Alle in deze overeenkomst bedoelde betalingen aan de Ondernemer dienen uitsluitend te worden voldaan door overmaking of storting daarvan op de bankrekening van de bank van de Ondernemer zoals is aangegeven op de factuur.
Alle betalingen moeten geschieden in euro's.
2. Voor het vaststellen van de vergoeding en renten zoals in deze akte opgenomen, wordt ervan uitgegaan dat een jaar bestaat uit 365 dagen.

Feitelijke aanvaarding**Artikel 24**

De Verkrijger kan het Verkochte in feitelijk bezit en genot aanvaarden op de datum waarop het hem in voltooide staat, krachtens het bepaalde in de koop-/aannemingsovereenkomst met toepasselijke algemene voorwaarden, door de Ondernemer ter gebruik is opgeleverd, mits hij alsdan al het krachtens de koop-/aannemingsovereenkomst verschuldigde heeft voldaan.

Ondeelbaarheid verplichtingen**Artikel 25**

De ten laste van de Verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien deze overeenkomst door meer dan één persoon gezamenlijk is aangegaan, zijn dezen ten opzichte van de Ondernemer hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming der verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.

Woonplaatskeuze**Artikel 26**

De Verkrijger kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst inclusief de aanvullende bepalingen woonplaats op zijn in de aanhef van deze overeenkomst vermelde adres dan wel op een bij aangetekende brief aan de Ondernemer en de Notaris opgegeven gewijzigd adres.

Persoonsregistraties**Artikel 27**

De Verkrijger is ermee bekend dat de Ondernemer de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan de aannemers, onderaannemers, leveranciers en derden die in het kader van de realisatie van het woonappartement/appartementencomplex door de Ondernemer zullen worden ingeschakeld. Een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Deponeren contractstukken / aanvaarding lasten en beperkingen**Artikel 28**

1. De Verkrijger en de Ondernemer verklaren dat de documenten zoals vermeld in de aan deze overeenkomst gehechte "Ontvangstverklaring contractstukken" op deze overeenkomst van toepassing zijn en daarvan onverbrekkelijk deel uit maken. Deze documenten - waaronder de stukken als genoemd onder I en II - zijn niet door beide partijen gewaarmerkt en als bijlage aan deze overeenkomst gehecht, doch door de Ondernemer gewaarmerkt en vervolgens gedeponerd bij de Notaris. De Verkrijger verklaart hierbij uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van die documenten en deze (met name de daarin vermelde lasten, beperkingen en/ of bijzondere voorwaarden) te aanvaarden. De Ondernemer verklaart dat de gedeponerde en verstrekte stukken gelijkloidend zijn.
2. De Verkrijger aanvaardt voorts uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen,

heden blijkend uit de openbare registers, een en ander voor zover het bepaalde niet in strijd is met artikel 1 van de op deze overeenkomst toepasselijke Algemene Voorwaarden.

Inschrijving openbare registers

Artikel 29

Verkrijger zal ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst ~~wel/niet*~~ aan de Notaris opdracht geven deze overeenkomst zo spoedig mogelijk na gezamenlijke ondertekening te registreren ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers als bedoeld in artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek.

Aanvullingen/wijzigingen

Artikel 30

Aanvullingen of wijzigingen op deze overeenkomst zijn slechts van kracht indien deze schriftelijk zijn overeengekomen.

Aanbiedingsplicht

Artikel 31

Op het verkochte is een aanbiedingsplicht van toepassing. In de daartoe bestemde akten zullen de navolgende bepalingen worden opgenomen:

"1. Aanbiedingsplicht parkeren

De rechthebbende(n) tot één of meer erfpachtrechten omvattende een (onder)appartementsrecht genummerd A 2 tot en met A 285 in de parkeergarage in blok C26 bestemd tot parkeerplaats binnen het plangebied Cityplots in de Buiksloterham te Amsterdam, (zie de aangehechte tekening d.d. 6 april 2017 waarop de Plots A, B en C schetsmatig zijn aangeven), is bij een voorgenomen vervreemding verplicht conform onderstaande te handelen:

Aanbiedingsplicht 1

- a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de (onder)appartementsrechten genummerd A 2 t/m A 285 omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn (onder)appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (onder)appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot een appartementsrecht of perceel gelegen in plot B of C van het projectgebied Cityplots".*
- b. Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het appartementsrecht parkeerplaats tevens het appartementsrecht woning of werkruimte in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde (rechts)persoon.*
- c. De Aanbieder biedt de (onder)appartementsrechten dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaren (hierna te noemen vve) van de parkeergarage C26. In die brief vermeldt hij de Marktconforme koopprijs/voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten en percelen als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze. Dit kan zijn d.m.v. het benaderen van het bestuur van de vve van het mandelig gebied vanwaar de parkeerplaats vervreemd wordt met het verzoek de leden hiervoor te benaderen.*

- d. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de (onder)appartementsrechten of percelen binnen het plangebied als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur van de vve van de parkeergarage C26 schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen;
- e. De bovengenoemde aanbiedingsregeling geldt zowel voor gegadigden die nog geen of al wel een appartementsrecht parkeren hebben. Het appartementsrecht bestemd tot parkeren mag vervreemd worden aan diegene die het hoogste bod doet.
- f. Wanneer meerdere gegadigden hetzelfde bod doen, hebben de gegadigden die nog geen appartementsrecht bestemd tot parkeren hebben ("Eerste gegadigden"), voorrang op diegenen die al wel een parkeerplaats hebben ("Tweede gegadigden").
- g. Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid d vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.
- h. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid d gestelde termijn dan wel de in lid g bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken. i. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.
- j. Wanneer er zich geen Eerste gegadigden meer aandienen, zal het appartementsrecht bestemd tot parkeerplaats aangeboden worden aan diegenen die al wel een parkeerplaats hebben ("Tweede Gegadigden").
- k. Wanneer er sprake is van meerdere Tweede Gegadigden geldt de lotingsregeling als omschreven in lid g, h en i.

Aanbiedingsplicht 2

Indien gehandeld is conform de bovenstaande aanbiedingsregeling en het erfpachtrecht omvattende een (onder) appartementsrecht bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder vrij zijn (onder)appartementsrecht(en) aan een derde buiten het plangebied Cityplot (plots A, B en C zoals omschreven staat in aangehechte tekening) te vervreemden. De aanbiedingsplicht wordt uitgevoerd door de vve van onderhavige parkeergarage C26 waar de te vervreemden parkeerplaats ligt. Op het moment dat de parkeerplaats zal worden geleverd dient de VvE een besluit mee te sturen waaruit blijkt dat de gehele procedure conform aanbiedingsplicht 1 c.q. aanbiedingsplicht 2 is gevolgd. De notaris kan het bestuur vragen om te verklaren dat zij de aanbiedingsregeling heeft gevolgd.

2. Uitsluitingen

De in artikelen 1 en 2 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

- a. Voor De Alliantie en haar rechtsopvolger Synchroon geldt deze aanbiedingsplicht uitdrukkelijk niet. Indien Synchroon een parkeerplaats los van een woning wenst te vervreemden dan hoeft deze aanbiedingsplicht niet doorlopen te worden.

- b. *ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*
- c. *ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning of perceel in het plangebied aan dezelfde (rechts)persoon.*

3. Boete

Indien een rechthebbende tot een (onder)appartementsrecht genummerd A-2 tot en met A-285 omvattende een parkeerplaats in parkeergarage C26 gerealiseerd overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van de artikelen 1 en 2 na te leven, verbeurt deze rechthebbende tot een (onder) appartementsrecht een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 ten behoeve van de vve. Deze boetes zullen jaarlijks (voor het eerst op 1 januari 2023) worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100)."

Koppeling met gesloten/te sluiten koop- en aannemingsovereenkomst appartementsrecht C.14 Artikel 32

De onderhavige overeenkomst en de, mede door Verkrijger gesloten koop- en aannemingsovereenkomst met betrekking tot een appartementsrecht in het plan Tolhuiskade, gebouw C.14 te Amsterdam zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Ontbinding of niet totstandkoming van ene overeenkomst heeft de ontbinding of niet totstandkoming van de andere overeenkomst als gevolg. Levering van het Verkochte (stallingsplaats) en de levering van het Verkochte (conform genoemde koop- en aannemingsovereenkomst) vindt tegelijkertijd plaats.

De Ondernemer:

{{Signer4}}

SYNCHROON B.V.

De Verkrijger:

{{Signer1}}

De heer @

{{Signer2}}

Mevrouw @

Controle:

{{Signer3}}

Wim Polman

Document van waarmerking

De Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van:

1. de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten City Plots blok C26;
2. de AB 2000;
3. het concept van de akte van levering;
4. afschrift splitsingsakte inclusief splitsingstekeningen d.d. 8 juni 2021;
5. Technische omschrijving d.d. 6 mei 2021;
6. Set met verkooptekeningen (bestaande uit 15 bladen) d.d. 5 mei 2021;
7. Concept begroting VvE C26 d.d. 21 mei 2021.

De Verkrijger:

{{Signer1}}

{{Signer2}}

De heer @

Mevrouw @

Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, project C26 City Plots

Definities

1. Onder *koop-/aannemingsovereenkomst* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de schriftelijke koop-/aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder *Verkrijger* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst de Verkrijger en opdrachtgever is en in die overeenkomst benoemd is als de Verkrijger.
3. Onder *Ondernemer* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan degene die ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst de Ondernemer en aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als de Ondernemer.
4. Onder *Notaris* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de koop-/aannemingsovereenkomst aangewezen Notaris.
5. Onder *Gebouw* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw of afbouw door de Verkrijger aan de Ondernemer is opgedragen en dat in de splitsing als bedoeld in de overweging van de koop-/aannemingsovereenkomst is / wordt betrokken.
6. Onder *appartementsrecht(en)* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het / de bij de koop-/aannemingsovereenkomst Verkochte appartementsrecht(en).
7. Onder *privé-gedeelte* wordt in deze Algemene Voorwaarden verstaan het gedeelte of de gedeelten van het Gebouw en de daarbij behorende grond dat / die blijkens de akte bestemd is / zijn of wordt / worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
8. Onder *gemeenschappelijke gedeelten* worden in deze Algemene Voorwaarden verstaan die gedeelten van het Gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
9. Onder *gemeenschappelijke zaken* worden in deze Algemene Voorwaarden verstaan alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten.

Verplichtingen van de Ondernemer in geval van verkoop

Artikel 1

- 1.a.** Het / de appartementsrecht(en), zal / zullen geheel in overeenstemming zijn met de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde (ontwerp)akte van splitsing.
De Ondernemer is verplicht het / de appartementsrecht(en) over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen met uitzondering van die welke de Verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard. Op hem rusten de verplichtingen bedoeld in de artikelen 7:15 BW ³⁾ en 7:20 BW ³⁾.
Hij informeert de Verkrijger over de overgang van eventuele rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW ³⁾.
- 1.b.** Indien de in de splitsing betrokken grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en / of planten kunnen schaden, heeft de Verkrijger het recht de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en / of de Ondernemer zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan, zulks onverminderd het recht van de Verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.
- 2.** In de akte van levering zullen – voor zover daaromtrent in de koop-/aannemingsovereenkomst niet anders is bepaald – worden opgenomen:
- de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - alle mandeligheden en erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste van het / de appartementsrecht(en);
 - alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het Gebouw met bijbehorende grond of het complex met bijbehorende grond waarvan het Gebouw deel uitmaakt te legaliseren;
 - alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het / de appartementsrecht(en) en van het Gebouw met bijbehorende grond op de Ondernemer rusten voor zover de Ondernemer verplicht is deze aan de Verkrijger op te leggen.
- 3.** Indien de Verkrijger niet bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst door de Ondernemer van de lasten en verplichting(en), bedoeld in het vorige lid van dit artikel op de hoogte is gesteld, en die lasten en verplichting(en) de waarde van het / de appartementsrecht(en) verminderen, heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding.
De Verkrijger kan bovendien ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst inroepen of vorderen, indien althans zou blijken dat de waarde van het / de appartementsrecht(en) hierdoor aanmerkelijk lager is.
- 4.** De Ondernemer draagt er zorg voor dat tijdig voor de Levering een concept van de in lid 2 van dit artikel bedoelde akte van levering met eventuele bijlagen aan de Verkrijger wordt ter hand gesteld.

Zakelijke lasten

Artikel 2

1. Onverminderd het verder in deze Algemene Voorwaarden bepaalde komen de op het / de appartementsrecht(en) rustende zakelijke lasten en belastingen, alsmede eventuele baten ten laste c.q. ten gunste van de Verkrijger vanaf de Levering of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming.
2. Het aandeel in de schulden en kosten, die ingevolge het in de akte van splitsing vastgestelde of aangeduide reglement voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren, alsmede het aandeel in zodanige baten, is ten laste c.q. ten gunste van de Ondernemer tot op de datum van oplevering van het privé-gedeelte of tot op de datum van eventuele eerdere ingebruikneming door de Verkrijger van dat gedeelte.

Erfpacht en andere zakelijke rechten

Artikel 3

Indien in de splitsing een recht van erfpacht of een ander beperkt recht is betrokken, is het in de voorgaande artikelen bepaalde van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat daar waar gesproken wordt van 'eigendom' dient te worden gelezen 'erfpacht' of het andere beperkte recht en dat de eventuele akte van vestiging geldt als de akte van levering.

Wijzigingen situatietekening

Artikel 4

1. Indien de Ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van het Gebouw wijzigt ten opzichte van de ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de daartoe aangewezen Notaris deponeren en aan de Verkrijger ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de Ondernemer nimmer het recht ontlenen op bijbetaling. Indien door de wijziging de waarde van het / de appartementsrecht(en) vermindert, heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding tot het beloop van die waardevermindering. Indien en voor zover de wijziging mede inhoudt een afwijking van de opgegeven maat of grootte van de grond behorende bij het Gebouw of het privé-gedeelte zal bij de bepaling van de schade in afwijking van het bepaalde in artikel 3 van de koop-/aannemingsovereenkomst met de reële waardevermeerdering of -vermindering ten gevolge van het verschil in maat of grootte rekening worden gehouden.
3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is, dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de Verkrijger gerechtigd de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen.
4. Indien de Verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding, respectievelijk ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst dient hij dat binnen een redelijke periode, nadat hem de gewijzigde situatietekening ter hand is gesteld, schriftelijk – in geval van ontbinding bij aangetekende brief– aan de Ondernemer mede te delen.

Omvang aannemingsovereenkomst

Artikel 5

1. Het bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het Gebouw wordt geacht ingevolge de in de koop-/aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.
2. De Levering van het / de geheel of gedeeltelijk gereedgekomen appartementsrecht(en) strekt niet tot décharge van partijen van hun wederzijds uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Wijzigingen op initiatief van de Ondernemer**Artikel 6**

De Ondernemer is gerechtigd om, in de periode die begint bij ondertekening door de Verkrijger van de onderhavige overeenkomst en eindigt bij de oplevering in de zin van deze Algemene Voorwaarden, die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde en / of kwaliteit en / of uiterlijk en / of aanzien en / of bruikbaarheid van het Gebouw c.q. het privé-gedeelte; deze wijzigingen zullen in dat geval geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De Ondernemer zal de wijzigingen schriftelijk, en bij voorkeur middels aangetekende brief, binnen een redelijke periode kenbaar maken aan de Verkrijger.

Wijzigingen in opdracht van de Verkrijger**Artikel 7**

1. De Verkrijger kan, met inachtneming van artikel 11 lid 6, van deze Algemene Voorwaarden de Ondernemer verzoeken wijzigingen in het privé-gedeelte in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.
2. De Ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
 - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
 - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen waaraan het privé-gedeelte of het Gebouw moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorig lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de Ondernemer binnen drie (3) weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan, alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de Verkrijger binnen één (1) week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart. De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de Verkrijger.

4. Het is de Verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de Ondernemer.

Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

Artikel 8

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen ¹⁾; in dat geval moet in de koop-/aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan doorberekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf die doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (B.T.W.) en / of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Wijzigingen en subsidieregeling

Artikel 9

Ingeval de bouw gesubsidieerd is, zijn de gevolgen van de uit de artikelen 7 en 8 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden voortkomende wijzigingen van de kosten van het verkrijgen in eigendom voor rekening van de Verkrijger.

Risico tijdens de bouw en verzekering

Artikel 10

1. Gedurende de (af)bouw blijft het Gebouw voor risico van de Ondernemer. De Ondernemer is verplicht het Gebouw tot twee (2) maanden na de algemene oplevering en tot twee (2) maanden na het ontstaan van de Vereniging van Eigenaars genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de Verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de Notaris over te leggen.
2. De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de Ondernemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

Aard aannemingsovereenkomst

Artikel 11

1. De Ondernemer staat ervoor in, dat hij met degenen tegenover wie hij eveneens de verplichting tot (af)bouw van het Gebouw is aangegaan of zal aangaan, is overeengekomen c.q. zal

overeenkomen, dat de (af)bouw zal geschieden overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing, de technische omschrijving en de tekeningen, die bij de overeenkomst behoren.

2. De verplichtingen van de Ondernemer voortkomend uit de met de Verkrijger aangegane aannemingsovereenkomst vormen ten aanzien van de oplevering van het Gebouw een ondeelbare verbintenis, die hij tegenover de Verkrijger verplicht is in haar geheel na te komen.
3. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het Gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde, zoals dit in artikel 5:108 BW ³⁾ aan de appartementseigenaren is opgelegd.
4. De Verkrijger kan alleen en zonder medewerking van zijn medeverkrijgers de uitvoering van de aannemingsovereenkomst van de Ondernemer vorderen, tenzij daardoor enig recht van zijn medeverkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het Gebouw dan het privé-gedeelte.
5. De Verkrijger zal alleen en zonder medewerking van zijn medeverkrijgers de Ondernemer in het in artikel 22 van deze Algemene Voorwaarden beschreven geval in gebreke kunnen stellen en de in dat artikel genoemde rechten kunnen uitoefenen, tenzij daardoor enig recht van zijn medeverkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het Gebouw dan het privé-gedeelte.
6. De Verkrijger kan met inachtneming van artikel 7 van deze Algemene Voorwaarden alleen en zonder medewerking van zijn medeverkrijgers aan de Ondernemer opdracht geven om wijzigingen ten opzichte van de technische omschrijving en de tekeningen, behorende bij de overeenkomst, aan te brengen in het privé-gedeelte, tenzij die wijzigingen niet in overeenstemming zijn met de (ontwerp)akte van splitsing of nadeel toebrengen aan een ander gedeelte van het Gebouw.

Aanleg en gebruik nutsleidingen

Artikel 12

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de Ondernemer medewerking verlenen aan dan wel gelegenheid geven tot het treffen en / of aanbrengen van voorzieningen voor elektrische energie, gas, water, riolering en telefoonaansluitingen en dergelijke door, dan wel op aanwijzing van, de al dan niet openbare nutsbedrijven. E.e.a. voor zover deze voorzieningen worden aangebracht.
De Verkrijger is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.
2. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering, voor zover het aanbrengen van deze voorzieningen tot de contractuele verantwoordelijkheid van de Ondernemer behoort uit hoofde van de onderhavige overeenkomst, zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

3. Afhankelijk of dat de betreffende voorziening wordt aangebracht, zijn de kosten van gebruik van gas, water en elektrische energie met betrekking tot het privé-gedeelte tot de dag van oplevering als bedoeld in artikel 14 lid 4 van deze Algemene Voorwaarden voor rekening van de Ondernemer.
4. Afhankelijk of dat de betreffende voorziening wordt aangebracht, zijn de kosten van gebruik van gas, water en elektrische energie met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten / zaken tot de dag van de algemene oplevering als bedoeld in artikel 14 lid 7 van deze Algemene Voorwaarden voor rekening van de Ondernemer.

Controle op uitvoering

Artikel 13

De Verkrijger en de Ondernemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen het Gebouw en de privé-gedeelten te inspecteren.

Werkbare werkdagen en oplevering

Artikel 14

1. Werkdagen ²⁾ worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de Ondernemer gedurende ten minste vijf (5) uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen, al dan niet door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven, erkende rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen alsmede de door de directie van de Ondernemer in overleg met de ondernemingsraad of de personeelsvertegenwoordiging vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen.
2. Indien de Ondernemer niet binnen zes (6) maanden na de datum van de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst door de Verkrijger begonnen is met de bouw van het Gebouw en ook niet binnen veertien (14) dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de Verkrijger alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, is de Ondernemer vanaf de dag dat de Ondernemer had moeten beginnen tot aan de feitelijke dag van start bouw in de zin van dit lid een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom per kalenderdag.
3. De Ondernemer is verplicht na aanvang van de bouw de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Onder datum van oplevering van het privé-gedeelte wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst verstaan de datum, waarop de Verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels voor dat privé-gedeelte in ontvangst heeft genomen, en de ten dienste van dat privé-gedeelte staande gemeenschappelijke gedeelten en zaken veilig en blijvend benut kunnen worden.

De datum van oplevering moet door de Ondernemer ten minste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan de Verkrijger worden medegedeeld.

5. Bij overschrijding van het overeengekomen aantal werkbare werkdagen en ook, indien een door de Ondernemer reeds aangekondigde oplevering van het privé-gedeelte wordt opgeschort, zal de Ondernemer zonder ingebrekestelling tot aan de feitelijke dag van oplevering aan de Verkrijger een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd zijn van een kwart promille (0,25%) van de aanneemsom per kalenderdag.
6. Indien en zodra aanspraak wordt gemaakt op de in de leden 2 en / of 5 van dit artikel bedoelde gefixeerde schadevergoeding, geldt nog het volgende:
 - wanneer de Verkrijger, onder overlegging van genoegzame bewijzen, aantoont dat de door hem werkelijk geleden schade meer bedraagt dan het bedrag van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de Verkrijger, indien en voor zover dit redelijk is, recht op aanvullende schadevergoeding;
 - op verlangen van de Ondernemer kan de geschillenbeslechtende instantie, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de gefixeerde schadevergoeding matigen, met dien verstande dat hij de Verkrijger ter zake van de bedoelde tekortkoming niet minder kan toekennen dan de schadevergoeding op grond van de wet.De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en).
7. Onder datum algemene oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst verstaan de datum waarop (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken in ontvangst heeft genomen. De datum van oplevering moet door de Ondernemer ten minste veertien (14) dagen tevoren schriftelijk aan (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars worden medegedeeld.

Herstel tekortkomingen

Artikel 15

1. De Ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in de rapporten als vermeld in artikel 14 leden 4 en 7 van deze Algemene Voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie (3) maanden na de respectievelijke data van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) ontleent de Verkrijger daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de Ondernemer.

Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de Ondernemer

Artikel 16

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 15 lid 1 van deze Algemene Voorwaarden garandeert de Ondernemer rechtstreeks ingevolge deze Algemene Voorwaarden het Gebouw en de privé-gedeelten gedurende zes (6) maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de Verkrijger binnen genoemde garantieperiode en binnen een redelijke periode na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de Ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de Ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 15 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de Ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het Gebouw en de privé-gedeelten,
 - a. tenzij sprake is van een niet door de Ondernemer aan de Verkrijger schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en / of tekeningen en / of eventuele staten van wijziging waardoor de Verkrijger schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de Ondernemer verlangd kan worden heeft de Verkrijger recht op schadevergoeding. De Verkrijger zal de tekortkoming binnen een redelijke periode na de ontdekking aan de Ondernemer mededelen;
 - b. tenzij het Gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
 - c. tenzij het Gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de Ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan;
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b. aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het Gebouw c.q. het privé-gedeelte ongeschikt maakt voor haar bestemming.
4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c. is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de Verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.
5. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig (20) jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.
6. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf (5) jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.
7. Indien de in lid 6 van dit artikel genoemde termijn verstrijkt

- a. tussen het moment dat de klacht schriftelijk of anderszins aantoonbaar aan de Ondernemer is gemeld, en het tijdstip waarop de Ondernemer schriftelijk mededeelt aan de Verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
 - b. binnen vier maanden na het tijdstip waarop de Ondernemer schriftelijk mededeelt aan de Verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt,
- is de rechtsvordering met terzijdestelling van het daaromtrent in lid 6 bepaalde niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na vier (4) maanden na de dag waarop de Ondernemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

Beëindiging en opzegging

Artikel 17

Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van artikel 7:763 BW ³⁾ en / of artikel 7:764 BW ³⁾ is uitgesloten.

Ingebruikneming c.q. doorverkoop vóór oplevering

Artikel 18

1. De Verkrijger is niet gerechtigd het privé-gedeelte voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de Ondernemer.
Bij overtreding is de Verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de Ondernemer een vergoeding verschuldigd van een kwart promille (0,25‰) van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de Ondernemer op aanvullende schadevergoeding indien en zodra de door de Ondernemer geleden schade aantoonbaar hoger is dan de vergoeding groot is.
2. Voordat het privé-gedeelte aan de Verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan derden overdragen, indien de Ondernemer deze derde als Verkrijger aanvaardt en tussen de Verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW ³⁾). Aan de in dit lid bedoelde toestemming van de Ondernemer kunnen door hem voorwaarden worden verbonden.

Ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst

Artikel 19

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan de Levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen en onverminderd diens recht op aanvullende schadevergoeding.
Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.

2. Indien een der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds voor de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de koop-/aannemingsovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen.

Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief.

3. Indien op grond van lid 2 van dit artikel de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen bepalen de ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

NOTEN:

- 1) Niet toegestaan ingeval van overheidswege gesubsidieerde bouw.
- 2) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare dagen.
- 3) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 5:108 BW

1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het Gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.
2. De rechter kan de uitspraak op een vordering, gegrond op het vorige lid, aanhouden wanneer een op artikel 144 lid 1 onder c, d of h gegrond verzoek aanhangig is.

Artikel 6:119 BW

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
3. Een bedongen rente die hoger is dan die welke krachtens de vorige leden verschuldigd zou zijn, loopt in plaats daarvan door nadat de schuldenaar in verzuim is gekomen.

Artikel 6:159 BW

1. Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.
2. Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.
3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6:251 BW

1. Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.

2. Is voor het recht een tegenprestatie overeengekomen, dan gaat de verplichting tot het verrichten van de tegenprestatie mede over, voor zover deze betrekking heeft op de periode na de overgang. De vervreemder blijft naast de Verkrijger jegens de wederpartij aansprakelijk, behoudens voor zover deze zich na de overgang in geval van uitblijven van de tegenprestatie van haar verbintenis kan bevrijden door ontbinding of beëindiging van de overeenkomst.
3. Het in de vorige leden bepaalde geldt niet, indien de Verkrijger van het goed tot de wederpartij bij de overeenkomst een verklaring richt dat hij de overgang van het recht niet aanvaardt.
4. Uit de rechtshandeling waarbij het goed wordt overgedragen, kan voortvloeien dat geen overgang plaatsvindt.

Artikel 6:262 BW

1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.
2. In geval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

Artikel 7:15 BW

1. De Ondernemer is verplicht de Verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de Verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de Ondernemer in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Artikel 7:20 BW

Is de zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Verkrijger eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Ondernemer hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 7:763 BW

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan ontlenen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

Artikel 7:764 BW

1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.
2. In geval van zulke opzegging zal hij de voor het gehele werk geldende prijs moeten betalen, verminderd met de besparingen die voor de aannemer uit de opzegging voortvloeien, tegen aflevering door de aannemer van het reeds voltooide werk. Indien de prijs afhankelijk was gesteld van de werkelijk door de aannemer te maken kosten, wordt de door de opdrachtgever verschuldigde prijs berekend op grondslag van de gemaakte kosten, de verrichte arbeid en de winst die de aannemer over het gehele werk zou hebben gemaakt.

Artikel 7:768 BW

1. De opdrachtgever kan, zonder beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een Notaris.

2. De Notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de Notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
3. De Notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
4. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.

CONCEPT