

Model Opstalrecht Zonnestroomsysteem (dakproject) versie 1.0 (10 augustus 2018). Opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en beoordeeld en goed bevonden door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB)

Essentie:

Het onderhavige document is een model notariële akte van vestiging opstalrecht te gebruiken in het kader van financiering van zonnestroomsystemen op daken van (bedrijfsmatige) gebouwen. De uitgangspunten die hierbij zijn gehanteerd zijn de volgende:

- Het dakproject wordt gerealiseerd door een exploitant die zich de eigendom van het zonnestroomsysteem wenst voor te behouden, mede met het oog op het verschaffen van een zekerheidsrecht (hypotheek) daarop.
- De exploitant zal het zonnestroomsysteem voor eigen rekening en risico exploiteren, deze akte is derhalve niet van toepassing op lease constructies.
- Het gebouw is reeds (voor)belast met een hypotheek van de gebouweigenaar; dit model gaat ervan uit dat het opstalrecht rang neemt voor de reeds ingeschreven hypotheek van de gebouweigenaar.
- Dit model kan zelfstandig worden gebruikt zonder dat ernaast nog een andere overeenkomst benodigd is die de relatie tussen gebouweigenaar en exploitant ten aanzien van het Opstalrecht regeert. In praktijk zal het voor kunnen komen dat er een (voor)overeenkomst bestaat waarin is overeengekomen dat gebouweigenaar en exploitant tot het vestigen van een opstalrecht zullen komen. Artikel 25 van het onderhavige model bepaalt dat al hetgeen voor deze akte is overeengekomen komt te eindigen, behoudens specifiek op te nemen overeenkomsten. Overeenkomsten ten aanzien van de levering van elektriciteit gesloten voorafgaand aan het vestigen van de akte blijven uiteraard wel van kracht.
- Opties die in dit model met de kleur oranje zijn opgenomen kunnen alleen worden toegepast met expliciete goedkeuring van de betrokken financierende banken.
- Verwezen wordt tot slot naar de bij dit model behorende *Toelichting Model Opstalrecht Zonnestroomsysteem (dakproject) versie 1.0 (2018)*.

VESTIGING OPSTALRECHT

(Dakproject ●)

Op ● is voor mij, ●, notaris met plaats van vestiging ●, verschenen:

[●], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- 1 ● **B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te ●, kantoorhoudende te ●, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ●, hierna te noemen: **Eigenaar**;
- 2 ● **B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te ●, kantoorhoudende te ●, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ●, hierna te noemen: **Opstaller**; en
- 3 ●, een ●, statutair gevestigd te ●, kantoorhoudende te ●, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ●, hierna te noemen: **Hypotheekhouder Onroerende Zaak**, slechts partij bij deze akte ten behoeve van het in "Hoofdstuk (E) Rangwisseling" bepaalde.

De comparant verklaart, handelend als vermeld, als volgt:

(A) CONSIDERANS

- (a) Definities die in deze akte worden gebruikt hebben de betekenis daaraan toegekend in "Hoofdstuk (B) Definities".
- (b) Eigenaar en Opstaller zijn overeengekomen om het Opstalrecht te vestigen onder meer strekkende tot behoud van de eigendom van de Opstallen. Deze overeenkomst wordt hierbij, voor zover nodig, door Eigenaar en Opstaller bevestigd.
- (c) Hypotheekhouder Onroerende Zaak en Eigenaar zijn overeengekomen dat Hypotheekhouder Onroerende Zaak instemt met de vestiging van het Opstalrecht en dat een rangwisseling wordt vastgelegd als bedoeld in artikel 3:262 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Deze overeenkomst wordt hierbij, voor zover nodig, door Hypotheekhouder Onroerende Zaak en Eigenaar bevestigd.
- (d) Eigenaar, Opstaller en Hypotheekhouder Onroerende Zaak wensen thans, voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht en de rangwisseling als hiervoor omschreven, uitvoering daaraan te geven en verklaren de Notaris en het (notaris)kantoor waaraan de Notaris is verbonden daartoe opdracht te hebben gegeven.

(B) DEFINITIES

- 1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

Dak:

het dak van het Gebouw;

Eigenaar:

●, voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot de (bloot eigendom van de) Onroerende Zaak;

Gebouw:

het in de definitie van Onroerende Zaak bedoelde gebouw;

Hypotheekhouder Onroerende Zaak:

●, voornoemd;

Hypotheekrecht Onroerende Zaak:

heeft de betekenis daaraan toegekend in artikel 3;

Hypotheekhouder Opstalrecht:

de bank en/of financier van Opstaller ten behoeve waarvan op enig moment een recht van hypotheek is gevestigd op het Opstalrecht;

Notaris:

mr. ●, notaris te ●, verbonden aan ●, en/of diens waarnemer;

Onroerende Zaak:

het perceel grond met [omschrijving gebouw], plaatselijk bekend ●, kadastraal bekend ●, groot ● hectare ● are ● centiare;

Openbare Registers:

de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

Opstallen:

de in artikel 7 omschreven opstallen, waarvan het Opstalrecht de eigendom verschaft;

Opstaller:

●, voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot het Opstalrecht;

Opstalrecht:

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak;

Partijen:

Eigenaar en Opstaller, en slechts ten aanzien van het in "Hoofdstuk (E) Rangwisseling" bepaalde: Eigenaar, Opstaller en Hypotheekhouder Onroerende Zaak.

- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.3 De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontleen.

(C) VESTIGING OPSTALRECHT**1 Vestiging Opstalrecht**

- 1.1 Ter uitvoering van de in de considerans onder (b) omschreven overeenkomst vestigt Eigenaar hierbij op de Onroerende Zaak het Opstalrecht ten behoeve van Opstaller, die hierbij het Opstalrecht aanvaardt.

2 Voorgaande verkrijging van de Onroerende Zaak

- 2.1 Eigenaar heeft de Onroerende Zaak verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers [(destijds te ●)] op ● in register Hypotheken 4 deel ● nummer ● van een afschrift van een akte van levering, op ● verleden voor ●, notaris te ●.

[● in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.]

3 Omschrijving verplichting tot vestiging Opstalrecht

3.1 Eigenaar garandeert Opstaller dat de Onroerende Zaak:

- (a) vrij is van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan, met uitzondering van een recht van hypotheek (met bijbehorende pandrechten) ten behoeve van de Hypotheekhouder Onroerende Zaak, welk zekerheidsrecht is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers [destijds te ●] op ● in register Hypotheken 3 deel ● nummer ●, van een afschrift van een akte van vestiging recht van hypotheek op ● verleden voor mr. ●, notaris te ●, hierna: **Hypotheekrecht Onroerende Zaak**;

[● in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie. Eventueel meervoud van te maken indien sprake is van meerdere hypotheek. Eventueel redactie van akte op andere plaatsen door Notaris ook aan te passen.]

- (b) vrij is van beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte (en/of de bijlagen) niet anders blijkt.

[● te verifiëren door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.]

4 Risico, baten en lasten

4.1 Het Opstalrecht is voor risico van Opstaller vanaf het tijdstip van het ondertekenen van deze akte.

4.2 De baten en lasten van de Opstallen zijn vanaf heden voor rekening van Opstaller.

5 Huur/gebruik

5.1 Voor zover de Eigenaar niet zelf de enige gebruiker is van het Gebouw, zijn de huidige huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw door Eigenaar op de hoogte gesteld van de inhoud van het Opstalrecht en hebben deze ingestemd met de vestiging van het Opstalrecht dan wel hebben deze op grond van de huidige huurovereenkomst(en)/gebruiksovereenkomst(en) geen rechten met betrekking tot het gebruik van het Dak noch andere rechten die conflicterend zijn aan het Opstalrecht.

[OPTIE: Van het voorstaande blijkt uit bewijsstukken die aan deze akte zijn gehecht als **Bijlage 5**.]

[● te beoordelen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.]

5.2 Voor zover de Eigenaar niet zelf de enige gebruiker is van het Gebouw, zijn Eigenaar en Opstaller ieder gehouden tot een inspanningsverplichting om met de huidige huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw een toegangsprotocol overeen te komen ten aanzien van de toegang van Opstaller tot het Dak. Indien

een toegangsprotocol van kracht is, zijn Partijen gehouden deze aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Indien de huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw wijzigen, geldt dat daaraan het toegangsprotocol zal worden opgelegd, tenzij de betreffende huurder(s)/gebruiker(s) een nieuw toegangsprotocol wensen overeen te komen; in dat geval geldt een inspanningsverplichting om tot een nieuw toegangsprotocol te komen. Zulks onverminderd de verplichting van nieuwe huurder(s)/gebruiker(s) om de inhoud van dit opstalrecht (inclusief rechten op toegang) te respecteren. Het toegangsprotocol zal als aanvullend op de bepalingen van deze akte gelden. In geval van strijdigheid prevaleren tussen Partijen de bepalingen van deze akte.

(D) VOORWAARDEN OPSTALRECHT

6 Inhoud van het recht

- 6.1 Het Opstalrecht geeft Opstaller het recht om op het Dak, op casu quo in het Gebouw en op casu quo in de Onroerende Zaak de Opstallen aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 6.2 [OPTIE: De betreffende Opstallen zullen los (geballast) op het Dak worden aangebracht.]

[OPTIE: De betreffende Opstallen zullen op het Dak worden aangebracht door middel van ●.]

7 Opstallen

- 7.1 De Opstallen bestaan uit een fotovoltaïsche installatie bestaande onder meer uit zonnepanelen die zonlicht omzetten in elektriciteit met bijbehorend(e) omvormers, bekabeling, leidingen, draagstructuren, digitale kilowattuurtellerters, zekeringen, schakel- en meetbord, hekwerken, verlichting en monitoringsinstallatie, aansluiting op de telefoonlijn of internetaansluiting, EAN-aansluiting (voor zover door Opstaller aangebracht conform artikel 7.3), alsmede alle andere zaken en constructies die met het voorgaande verband houden met bijbehorende voorzieningen en werken. Het al dan niet kwalificeren van de Opstallen als roerende zaken doet aan de bepalingen van deze akte niets af.
- 7.2 Tot de Opstallen behoren geen zaken die op basis van de wet eigendom zijn van de betreffende netbeheerder.
- 7.3 Opstaller is gerechtigd van de bestaande EAN-aansluiting op de Onroerende Zaak gebruik te maken voor de levering van elektriciteit aan het openbare elektranet. Eigenaar is aldus gehouden een dergelijk gebruik te dulden en de betreffende EAN-aansluiting in stand te houden.
Opstaller heeft daarnaast te allen tijde de bevoegdheid voor eigen rekening de Opstallen aan te sluiten op het openbare elektranet en is als zodanig ook bevoegd een eigen (additionele) EAN-aansluiting op de Onroerende Zaak casu quo in het Gebouw aan te brengen.
- 7.4 De locatie van de Opstallen alsmede, voor zover van toepassing, de optionele locatie van de eigen (additionele) EAN-aansluiting zijn schetsmatig

weergegeven op de plattegrond/tekening die als **Bijlage 1** aan deze akte is gehecht.

8 Aard en duur

- 8.1 Het Opstalrecht is een zelfstandig opstalrecht in de zin van artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- 8.2 [OPTIE: Het Opstalrecht wordt gevestigd voor een duur van zeventien (17) jaar].

[OPTIE: Het Opstalrecht wordt gevestigd voor ● jaar (meer dan 17 jaar). [● *let op levensduur van het Dak. Bepalingen omtrent onderhoud en verwijdering (artikel 11 en artikel 13 dienen hiermee rekening te houden.*)]

[OPTIE: Het Opstalrecht wordt gevestigd voor ● jaar (minder dan 17 jaar)].

9 Retributie

- 9.1 Opstaller is voor het Opstalrecht een retributie verschuldigd van ● euro (EUR ●), exclusief omzetbelasting, per [OPTIE: jaar / kwartaal / maand].

[OPTIE: Ter zake de vestiging van het Opstalrecht is een eenmalige retributie verschuldigd van ● euro (EUR ●), exclusief omzetbelasting. Deze is heden voldaan op de kwaliteitsrekening van de Notaris. Ten aanzien van de betaling ervan verleent Eigenaar kwijting aan de Opstaller.]

[OPTIE: Ter zake de vestiging van het Opstalrecht is geen retributie (eenmalig of periodiek) verschuldigd.]

- 9.2 De retributie dient [OPTIE: jaarlijks / per kwartaal / maandelijks] achteraf door Opstaller aan Eigenaar te worden voldaan op de dag van het verstrijken van de eerste termijn te rekenen vanaf het passeren van de notariële akte.
- 9.3 De eerste termijn van de retributie loopt vanaf [OPTIE: heden] [OPTIE: ●] tot en met ●.
- 9.4 Partijen komen overeen dat de retributie verrekend kan worden met vorderingen die Opstaller op Eigenaar heeft uit hoofde van overeenkomsten die verband houden met het Opstalrecht zoals een eventueel tussen Opstaller en Eigenaar gesloten leveringsovereenkomst voor elektriciteit.

10 Bestemming en gebruik

- 10.1 De Opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt als fotonvoltaïsche installatie, bedoeld voor het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering daarvan.
- 10.2 [OPTIE: Huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw hebben een voorkeursrecht van koop ten aanzien van de door de Opstallen opgewekte elektriciteit, inhoudende dat de opgewekte elektriciteit in eerste instantie te koop aangeboden dient te worden aan de huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw en in redelijkheid getracht dient te worden tot een overeenstemming daaromtrent te komen onder marktconforme voorwaarden.]

[OPTIE: Huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw hebben een voorkeursrecht van koop ten aanzien van de garanties van oorsprong die worden uitgegeven ten aanzien van door de Opstallen opgewekte elektriciteit. Dit voorkeursrecht houdt in dat bedoelde garanties van oorsprong in eerste instantie te koop aangeboden dienen te worden aan de huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw en in redelijkheid getracht dient te worden tot een overeenstemming daaromtrent te komen onder marktconforme voorwaarden.]

[OPTIE: Mede op heden zijn Eigenaar en Opstaller een leveringsovereenkomst voor elektriciteit overeengekomen ten aanzien van de door de Opstallen opgewekte elektriciteit.]

[OPTIE: Eigenaar heeft belang bij afname van de door de Opstallen opgewekte elektriciteit in het kader van de energieprestatie van het Gebouw dan wel het bedrijf van Eigenaar. Om die reden hebben Eigenaar en Opstaller een leveringsovereenkomst voor elektriciteit gesloten ten aanzien van de door de Opstallen opgewekte elektriciteit.]

[● *eventueel aan te passen aan specifieke propositie van ontwikkelaar.*]

11 Onderhoud Opstallen, onderhoud Dak en toegang

11.1 Opstaller dient de Opstallen voor eigen rekening gedurende de duur van het Opstalrecht schoon te houden en goed te onderhouden. Eigenaar dient het Dak voor eigen rekening gedurende de duur van het Opstalrecht goed te onderhouden.

[OPTIE: Eigenaar en Opstaller zijn overeengekomen dat het onderhoud van het Dak gedurende het Opstalrecht aan Opstaller is opgedragen en dat deze dit voor eigen rekening en risico zal uitvoeren.]

11.2 Eigenaar en Opstaller dragen er over en weer voor zorg dat zij de benodigde toegang tot het Dak hebben om de betreffende schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. In geval ten aanzien van het Dak en/of het Gebouw specifieke veiligheidsvoorschriften gelden, dan zal Eigenaar deze aan Opstaller doen toekomen. Eenmaal aan Opstaller medegedeelde veiligheidsvoorschriften dient Opstaller na te leven.

11.3 Opstaller en Eigenaar hebben beiden het recht om derden die inspecties dienen uit te voeren, zoals financiers en/of verzekeraars de benodigde toegang te verschaffen tot het Dak en/of de Opstallen.

11.4 Tenzij expliciet anders vermeld in deze akte heeft Opstaller in beginsel geen recht op toegang tot de binnenkant van het Gebouw. Zulks behoudens in het geval van calamiteiten of een goedkeuring van Eigenaar en/of de huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw. Toegang zal in beginsel derhalve verlopen via een externe trap of een kraanlift.

11.5 Alle werkzaamheden die Eigenaar en Opstaller uitvoeren of laten uitvoeren in

verband met realisatie, onderhoud of inspecties dienen zoveel mogelijk te worden ingepland in onderling overleg en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden.

12 Veiligheid

12.1 Eigenaar zal:

- (a) niets doen dat de stabiliteit van (een onderdeel van) de Opstallen in gevaar zou kunnen brengen of beschadigen;
 - (b) geen gebouwen of constructies oprichten en meer in het algemeen geen activiteiten ondernemen die de Opstallen en het gebruik daarvan zouden kunnen verstoren of een verminderd rendement van de Opstallen zou kunnen veroorzaken;
 - (c) geen derden toelaten noch zichzelf toegang verschaffen tot de Opstallen, zonder voorafgaande goedkeuring van Opstaller,
- een en ander behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald.

13 Gebruik Dak op verzoek van Eigenaar

Permanente wijziging lay-out

13.1 Indien Eigenaar, dan wel de huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw, gedeelten van het Dak wenst te gebruiken voor het plaatsen van andere installaties en/of werken, dan treden Eigenaar en Opstaller daarover in redelijkheid met elkaar in overleg om te bezien waar deze installaties en/of werken geplaatst kunnen worden. Uitgangspunt is daarbij dat allereerst de delen op het Dak zullen worden gebruikt die beschikbaar zijn zonder dat Opstallen dienen te worden verwijderd en/of daarvan hinder ondervinden. Indien Eigenaar op redelijke gronden meent dat voor het plaatsen van de betreffende andere installaties en/of werken de locatie(s) en de lay-out van de Opstallen dient te wijzigen, is Opstaller gehouden daarvoor op redelijke termijn zorg te dragen, onder de voorwaarden dat:

- (a) alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Opstaller worden uitgevoerd; en
- (b) door Eigenaar aan Opstaller worden vergoed:
 - (i) de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld;
 - (ii) indien de gewijzigde locatie(s) en de lay-out van de Opstallen leidt tot een vermindering van het aantal aanwezige zonnepanelen, een bedrag waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde rendement over de volledige resterende duur van het Opstalrecht;
 - (iii) indien als gevolg van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld, de Opstallen tijdelijk (deels) buiten bedrijf zijn gesteld, een bedrag waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde rendement over de betreffende periode, voor zover de duur dat de Opstallen buiten bedrijf zijn op grond van het bepaalde in dit artikel 13.1 en het bepaalde in artikel 13.2 over de gehele duur van het Opstalrecht een periode van één (1) maand overschrijdt.

Indien het aanbrengen van de betreffende andere installaties en/of werken leidt

tot een verminderd rendement door schaduw, dan is het ter discretie van Opstaller om te bepalen of de betreffende zonnepanelen dienen te worden verwijderd en aldus meetellen voor de onder (ii) hiervoor bedoelde schadeloosstelling.

Op verzoek van een van de Partijen zullen de locatie(s) en de lay-out worden vastgelegd in een gewijzigde Bijlage 1, welke wijziging zal worden geconstateerd bij notariële akte in te schrijven in de Openbare Registers.

Tijdelijke verwijdering om andere redenen

- 13.2 Indien, om welke reden ook, Eigenaar meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de Opstallen tijdelijk dienen te worden verwijderd, zal Opstaller daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:
- (a) alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Opstaller worden uitgevoerd; en
 - (b) de verwijdering zoveel mogelijk in een lage instralingsperiode (oktober tot maart) ingepland zal worden; en
 - (c) door Eigenaar aan Opstaller worden vergoed:
 - (i) de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld; en
 - (ii) een bedrag waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde rendement vanwege het (deels) buiten bedrijf zijn van de Opstallen gedurende de verwijdering, voor zover de duur dat de Opstallen buiten bedrijf zijn op grond van het bepaalde in dit artikel 13.2 en het bepaalde in artikel 13.1 over de gehele duur van het Opstalrecht een periode van één (1) maand overschrijdt.
- 13.3 Het in artikel 13.2 sub (c) bepaalde geldt niet indien Eigenaar verzoekt (een deel van) de Opstallen tijdelijk te verwijderen ingeval sprake is van onderhoud aan het Dak waarvan is overeengekomen dat dat gedurende het Opstalrecht zou worden uitgevoerd door Opstaller. In dat geval komen de kosten volledig voor rekening van Opstaller, met dien verstande dat Eigenaar en Opstaller gehouden zijn om redelijkerwijze overleg te blijven voeren over het beperkt houden van deze kosten.

[● *het volgende artikel 13.4 op te nemen indien in geval van onbekend noodzakelijk onderhoud waarbij de kosten van verwijdering niet (volledig) door Eigenaar worden vergoed aan Opstaller.*]

[OPTIE:

Tijdelijke verwijdering vanwege onbekend noodzakelijk onderhoud

- 13.4 Het in artikel 13.2 sub (c) bepaalde geldt niet indien Eigenaar verzoekt (een deel van) de Opstallen tijdelijk te verwijderen ingeval sprake is van noodzakelijk onderhoud aan het Dak dat niet te voorzien was en niet te wijten is aan achterstallig onderhoud en waarvan aangetoond kan worden dat dat onderhoud geen uitstel kan lijden. In dat geval komen de kosten volledig voor rekening van [Opstaller OF: Opstaller en Eigenaar tezamen in de volgende verhouding: ●], met dien verstande dat Eigenaar en Opstaller gehouden zijn om redelijkerwijze overleg te blijven voeren over het beperkt houden van deze kosten.]

14 Verzekering

- 14.1 Opstaller is verplicht om een verzekering af te sluiten en afgesloten te houden ten aanzien van de Opstallen, die zowel de Opstallen verzekert als de wettelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek. Eigenaar is verplicht om een verzekering af te sluiten en afgesloten te houden ten aanzien van het Gebouw (inclusief het Dak), die zowel het Gebouw (inclusief het Dak) verzekert als de wettelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek.
- 14.2 Partijen zijn jegens elkaar verplicht om steeds tijdig de voor de verzekeringen verschuldigde premies te voldoen. Op verzoek van een Partij zal de andere Partij een kopie van de toepasselijke polis en bewijsstukken dat de toepasselijke premie is voldaan verstrekken.
- 14.3 Opstaller is verplicht medewerking te verlenen die van hem benodigd is om Eigenaar te kunnen laten voldoen aan de voorwaarden die door zijn verzekeraar worden gesteld aan het verzekerd houden van het Gebouw. Voor Eigenaar is van essentieel belang dat het Gebouw te allen tijde verzekerd blijft. Gelet hierop beschouwen Partijen de schending van artikel 14.3 in beginsel als een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 17.1 sub (a).

15 Overdracht, bezwaring, splitsing in appartementsrechten

- 15.1 Zonder toestemming van Eigenaar is Opstaller niet bevoegd om:
- (a) het Opstalrecht over te dragen of toe te delen;
 - (b) het Opstalrecht te splitsen;
 - (c) een beperkt recht op het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak te vestigen (daaronder mede begrepen een recht van onderopstal en een erfdienstbaarheid, alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek), daarvan uitgezonderd een hypotheekrecht en pandrecht;
 - (d) een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht;
 - (e) verbintenissen van persoonlijke aard aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak, onder de verplichting om die verbintenissen op te leggen aan rechtsopvolgers of gebruikers van het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak;
 - (f) het Opstalrecht of de Opstallen te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in gebruik te geven;
 - (g) het Opstalrecht te splitsen in appartementsrechten;
 - (h) een na splitsing in appartementsrechten ontstaan appartementsrecht over te dragen of ten aanzien daarvan een rechtshandeling aan te gaan als in sub (a) tot en met (i) bedoeld;
 - (i) een overeenkomst aan te gaan die tot het in sub (a) tot en met (h) bedoelde kan leiden.
- 15.2 Indien Eigenaar een op grond van het hiervoor in artikel 15.1 sub (a) tot en met (i) bepaalde vereiste toestemming verleent, is hij bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden.
- 15.3 Het bepaalde in artikel 15.1 heeft, voor zover rechtens mogelijk,

goederenrechtelijke werking in de zin dat een zonder een vereiste toestemming verrichte rechtshandeling goederenrechtelijk geen effect sorteert.

- 15.4 Ingeval van overdracht of een andere handeling als in artikel 15.1 bedoeld, is Opstaller verplicht om binnen dertig (30) kalenderdagen nadat de rechtshandeling is aangegaan, aan Eigenaar een afschrift te doen verstrekken van de akte waarbij de betreffende rechtshandeling is geschied.

16 Einde van het Opstalrecht

- 16.1 Het Opstalrecht eindigt door:
- (a) het verstrijken van de duur waarvoor het Opstalrecht is verleend;
 - (b) opzegging door Opstaller, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend;
 - (c) opzegging door Eigenaar, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend; of
 - (d) andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten.

17 Opzegging Opstalrecht

- 17.1 [OPTIE: Opstaller is niet bevoegd tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht.]

[OPTIE: Opstaller kan het Opstalrecht uitsluitend tussentijds opzeggen indien de SDE+ subsidie die ten aanzien van de Opstallen is verstrekt, volledig is benut. Indien het Opstalrecht is belast met een hypotheekrecht ten behoeve van een Hypotheekhouder Opstalrecht, heeft Opstaller hiervoor voorafgaande toestemming nodig van de betreffende Hypotheekhouder Opstalrecht.]

[OPTIE: Opstaller is bevoegd tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht indien ●.]

- 17.2 Mits artikel 18 in acht genomen wordt, is Eigenaar tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht bevoegd. Hij kan het Opstalrecht uitsluitend tussentijds opzeggen indien:
- (a) Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen voortvloeiende uit het Opstalrecht; of
 - (b) Opstaller in verzuim is retributie over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen.
- 17.3 Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt in geval van de opzeggingsgronden van artikel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** tenminste één (1) maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd en ten aanzien van eventuele overige opzeggingsgronden tenminste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
- 17.4 [OPTIE INDIEN PARTIJEN NOG ANDERE OPZEGGINGSGRONDEN HEBBEN OPGENOMEN DAN DIE VAN ARTIKEL **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**]:

Eigenaar en Opstaller zijn in afwijking van artikel 5:88 lid 1 BW obligatoir een

kortere opzegtermijn voor de overige opzeggingsgronden overeengekomen, te weten van één (1) maand. Aldus geldt een opzegtermijn van één (1) maand ongeacht de opzeggingsgrond. Eigenaar en Opstaller verklaren er door de Notaris op gewezen te zijn dat deze regeling niet dezelfde werking heeft als een opstalbepaling en louter indien deze op grond van artikel 20.2 aan rechtsopvolgers wordt opgelegd en aanvaard, van rechtsopvolgers kan worden afgedwongen.]

18 Zuiveren verzuim Opstaller

- 18.1 Eigenaar zal de Hypotheekhouder Opstalrecht informeren zodra Opstaller in verzuim is de retributie over één (1) jaar te betalen.
- 18.2 Indien Eigenaar van plan is om het Opstalrecht op te zeggen, zal hij aan de Hypotheekhouder Opstalrecht eerst voor een periode van twee (2) maanden nadat Eigenaar haar voornemen tot opzegging per aangetekend schrijven heeft aangekondigd, de mogelijkheid geven om de verplichtingen waarin Opstaller tekortschiet alsnog na te (doen) komen en zal hij desgewenst medewerking casu quo toestemming verlenen het Opstalrecht over te dragen aan een derde, door Hypotheekhouder Opstalrecht aangedragen, partij.
- 18.3 Indien verzocht door de Hypotheekhouder Opstalrecht, zal Eigenaar te goeder trouw zijn medewerking verlenen aan het aangaan van een (directe) overeenkomst met de Hypotheekhouder Opstalrecht omtrent de beëindiging en toekomstige voorzetting van dit Opstalrecht.
- 18.4 De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van Hypotheekhouder Opstalrecht (waaronder die van dit artikel 18) gelden als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek jegens iedere Hypotheekhouder Opstalrecht. Voor zover deze bepalingen niet kunnen kwalificeren als zo een derdenbeding, heeft Opstaller de bevoegdheid om de rechten die een Hypotheekhouder Opstalrecht hieraan kan ontlenuen daaraan expliciet over te dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op het Opstalrecht.

19 Wegneemrecht en wegneemplicht

- 19.1 [OPTIE: Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht de bevoegdheid de Opstallen weg te nemen, mits hij het Dak, het Gebouw en de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terugbrengt, rekening houdend met normale slijtage.]

[OPTIE: Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht niet de bevoegdheid de Opstallen weg te nemen, tenzij ten aanzien daarvan schriftelijke toestemming is verleend door Eigenaar, in welk geval hij het Dak, het Gebouw en de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terugbrengt, rekening houdend met normale slijtage.]

[OPTIE: Eigenaar kan aan de schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden, zoals het stellen van zekerheid verlangen voor de nakoming van de

verplichting het Dak, het Gebouw en de Onroerende Zaak voor rekening en risico van de Opstaller in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale slijtage.]

- 19.2 [OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller verplicht de Opstallen weg te nemen en het Dak, het Gebouw en de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale slijtage.]

[OPTIE: Eigenaar kan binnen een redelijke termijn voor het einde van het Opstalrecht zekerheid verlangen voor de nakoming van deze verplichting ten aanzien waarvan Eigenaar en Opstaller alsdan in redelijkheid met elkaar in overleg zullen treden.]

[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller verplicht de Opstallen achter te laten zonder dat Eigenaar daarvoor gehouden is een vergoeding te voldoen.]

[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller verplicht de Opstallen weg te nemen en het Dak, het Gebouw en de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale slijtage, tenzij Eigenaar schriftelijk heeft verzocht de Opstallen achter te laten in welk geval Eigenaar een marktconforme redelijke vergoeding voor de Opstallen verschuldigd zal zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de gangbare afschrijving.]

[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht heeft Eigenaar het recht om de Opstallen over te nemen. Alsdan zullen partijen een deskundige inschakelen om de waarde van de Opstallen vast te stellen. Indien Eigenaar het Opstalrecht opzegt en geen gebruik maakt van het recht tot overname van de Opstallen overeenkomstig het hiervoor bepaalde, is Opstaller gerechtigd de opstallen weg te nemen, waartoe Eigenaar Opstaller een redelijke termijn moet verlenen. Er is op dat moment, ongeacht of Opstaller van zijn wegneemrecht gebruik maakt, alsdan geen vergoedingsplicht voor de Opstallen.]

[OPTIE: Behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald is Eigenaar bij beëindiging van het Opstalrecht op geen enkele wijze gehouden ter zake een vergoeding aan Opstaller te betalen, dan wel enige andere tegemoetkoming te voldoen, een en ander onverminderd de dwingendrechtelijke wettelijke vergoedingen.]

- 19.3 [OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht zal Opstaller het leidingwerk ten behoeve van de Opstallen voor eigen rekening en risico verwijderen. Hiervoor zal door Eigenaar geen vergoeding aan Opstaller verschuldigd zijn.]

20 Derdenwerking

- 20.1 Indien en voor zover de in dit “Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht” bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, komen Opstaller en Eigenaar overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak.
De in artikel 28 vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.
- 20.2 Indien en voor zover de in dit “Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht” bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Eigenaar hierbij overeen dat Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht casu quo van de Onroerende Zaak als kettingbeding op te leggen aan opvolgende Opstaller(s) casu quo Eigenaar(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) voortvloeiende rechten namens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan [**●** keer de jaarlijkse retributie / **●** euro (EUR **●**)], onverminderd het recht om additionele schadevergoeding te vorderen in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is.

[**●** boete in te vullen aan de hand van de commerciële afspraak.]

In verband met dit kettingbeding zijn Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht), verplicht om de bepalingen die in dit “Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht” op het Opstalrecht van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

(E) RANGWISSELING

21 Rangwisseling

- 21.1 Ter uitvoering van de in de considerans onder (c) omschreven overeenkomst komen de Hypotheekhouder Onroerende Zaak, Eigenaar en Opstaller hierbij

overeen als volgt:

- (a) de Hypotheekhouder Onroerende Zaak stemt in met de vestiging van het Opstalrecht en verklaart bekend te zijn met de daarop van toepassing zijnde voorwaarden en bedingen;
- (b) het Hypotheekrecht Onroerende Zaak en het Opstalrecht wisselen in rang, waardoor het Opstalrecht rang neemt vóór het Hypotheekrecht; en
- (c) de Hypotheekhouder Onroerende Zaak onderkent de (rechts)gevolgen van het vorenstaande en verklaart zulks te aanvaarden.

(F) FISCALE BEPALING
22 Overdrachtsbelasting

[● in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie. Hieronder zijn een aantal voorbeeld modules opgenomen die als handvat kunnen dienen. Deze zijn louter voor informatie-doeleinden opgenomen en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Er bestaan verschillende zienswijze op dit gebied. Deze onderwerpen zijn ter advisering en beoordeling van de betreffende notaris.]

- 22.1 Voor wat betreft de verschuldigheid van overdrachtsbelasting geldt het volgende. Op grond van artikel 9 lid 1 Wet belastingen van rechtsverkeer is overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het Opstalrecht (of de tegenprestatie zo die hoger is), vermeerderd met de (geschatte) gekapitaliseerde waarde van de retributie.

[OPTIE ALS ER GEEN RETRIBUTIE IS MAAR WEL EEN WAARDE:
 Opstaller verklaart dat de waarde van het Opstalrecht ● euro (EUR ●) bedraagt, terwijl de (geschatte) gekapitaliseerde waarde van de retributie bedraagt nihil.]

[OPTIE ALS ER WEL RETRIBUTIE IS:
 De eenmalige tegenprestatie voor de vestiging van het Opstalrecht bedraagt [●]. De (geschatte) gekapitaliseerde waarde van de retributie bedraagt [●], conform het bepaalde in de bijlage bij het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.]

[OPTIE GEEN RETRIBUTIE GEEN WAARDE:
 Opstaller verklaart dat de waarde van het Opstalrecht bedraagt nihil, terwijl de (geschatte) gekapitaliseerde waarde van de retributie bedraagt nihil.
 De te belasten grondslag voor de verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt nihil, waarover zes procent (6%) overdrachtsbelasting verschuldigd is, derhalve een bedrag aan overdrachtsbelasting groot nihil.
 Voor zover nodig wordt tevens een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en sub i van de Wet op belastingen van

rechtsverkeer, zulks aangezien de Opstallen worden aangebracht door of in opdracht en voor rekening van Opstaller.]

[OPTIE TEGENPRESTATIE IN DE VORM VAN HET OM NIET MOETEN ACHTERLATEN VAN HET SYSTEEM:

Partijen merken de verplichting tot het op verzoek van Eigenaar achterlaten van de Opstallen conform artikel 19 van deze akte aan als tegenprestatie in de zin van de Wet op de Belastingen van rechtsverkeer. Deze tegenprestatie is gelijk aan de (geschatte) toekomstige waarde van de Opstallen (per het moment van het verstrijken van duur waarvoor het Opstalrecht is gevestigd), welke Opstaller waardeert op ● euro (EUR ●). Op grond van de huidige technologische ontwikkelingen ten aanzien van zonnepanelen en zonnestroomsystemen en in zijn algemeenheid de energiemarkt, wordt de kans dat Opstaller de Opstallen om niet zal dienen achter te laten door Opstaller geschat op ● procent (●%). Als die kans wordt toegepast op de voornoemde (geschatte) toekomstige waarde van de Opstallen, resteert een maatstaf van heffing van ● euro (EUR ●), zijnde naar beneden afgerond op een veelvoud van vijftig euro (EUR 50), ● euro (EUR ●).]

[VOORBEELD NIEUW GEBOUW:

Eigenaar en Opstaller zijn ondernemers in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Het Gebouw (inclusief het Dak) is een onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste Wet op de omzetbelasting 1968. Eigenaar verklaart dat het Gebouw door hem niet als bedrijfsmiddel is gebruikt casu quo dat hij het Gebouw niet als bedrijfsmiddel heeft doen gebruiken door een derde, dan wel dat de het Gebouw weliswaar als bedrijfsmiddel is gebruikt maar dat de vestiging van het Opstalrecht plaatsvindt binnen zes (6) maanden na het tijdstip van eerste ingebruikname (of de eerdere ingangsdatum van een eventuele huurovereenkomst). Opstaller doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a [juncto artikel 15 lid 6] Wet op belastingen van rechtsverkeer; de toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten.]

Voor zover nodig wordt een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en sub i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zulks aangezien de Opstallen worden aangebracht door of in opdracht en voor rekening van Opstaller.

- 22.2 [OPTIE: De maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting (zijnde naar beneden afgerond op een veelvoud van vijftig euro (EUR 50)) bedraagt op grond van het voorstaande ● euro (EUR ●). De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt mitsdien op basis van een tarief van zes procent (6%): ● euro (EUR ●).]

[OPTIE: De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt mitsdien op grond van het voorstaande nihil.]

23 Omzetbelasting

[● *in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.*]

23.1 Voor wat betreft de omzetbelasting geldt het volgende.

[VOORBEELD OPTEREN BTW BELASTE VERHUUR:

Eigenaar garandeert Opstaller dat hij ter zake de vestiging van het Opstalrecht handelt als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

- (a) Het btw-nummer van Eigenaar is: ●.
- (b) Het btw-nummer van Opstaller is: ●.
- (c) Partijen nemen het standpunt in dat de vestiging van het Opstalrecht voor de heffing van de omzetbelasting kwalificeert als verhuurdienst.

23.2 Partijen kiezen ervoor om ter zake het Opstalrecht te worden uitgezonderd van de vrijstelling van omzetbelasting op voet van artikel 11 lid 1 onder b ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968. Voor de omzetbelasting wordt deze akte beschouwd als een schriftelijke huurovereenkomst.

Opstaller verklaart in dit kader nog dat:

- (a) zijn boekjaar aanvangt op één (1) januari van het kalenderjaar;
- (b) hij het Dak gebruikt en zal blijven gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- (c) hij ook verder alle voorwaarden zal nakomen die bij of krachtens de wet aan het verzoek worden gesteld, in verband waarmee in het bijzonder wordt verwezen naar artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 en Eigenaar te vrijwaren voor alle aanspraken, kosten, schade en ander nadeel dat uit niet-nakoming van die voorschriften mochten voortvloeien.]

23.3 [VOORBEELD NIET OPTEREN BTW BELASTE VERHUUR: Partijen kiezen er niet voor om ter zake het Opstalrecht te worden uitgezonderd van de vrijstelling van omzetbelasting op voet van artikel 11 lid 1 onder b ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968.]

(G) DIVERSEN

24 Kosten en belastingen

24.1 Alle kosten en belastingen verband houdende met de vestiging van het Opstalrecht, waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten en de (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Opstaller.

25 Voorafgaande overeenkomsten

25.1 Deze akte bevat al hetgeen Partijen in verband met de vestiging van het

Opstalrecht zijn overeengekomen. Met ingang van heden eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen daarover eerder mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt. Daaronder begrepen eventuele toestemmingen die ten aanzien van in artikel 15.1 genoemde rechtshandelingen zijn verleend. Hiervan uitgezonderd eventueel gesloten overeenkomsten ten aanzien van de levering van elektriciteit.

[OPTIE: Het voorstaande voorts met uitzondering van de volgende overeenkomsten / toestemmingen die wel tussen Partijen blijven gelden: [●]. [● let op mogelijke afspraak in het kader van artikel 13.4].

26 Ontbindende en opschortende voorwaarden

- 26.1 Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht. Eigenaar noch Opstaller kan zich ter zake van de in deze akte vervatte overeenkomst, alsmede van deze akte, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.

27 Uitsluiting ontbinding

- 27.1 Partijen doen uitdrukkelijk afstand van ieders recht om ontbinding van de Overeenkomst, van hetgeen eventueel vóór het passeren van deze akte is overeengekomen, van de in deze akte vervatte overeenkomst en van de onderhavige vestiging te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek, welke afstanddoening hierbij door Partijen over en weer wordt aanvaard.

28 Woonplaatskeuze

- 28.1 Partijen kiezen met betrekking tot de inschrijving van (een afschrift van) deze akte woonplaats ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte, thans aan het adres [●]. [● *in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.*]

[OPTIE:

29 Positie Notaris

- 29.1 Opstaller verklaart bekend te zijn met het feit dat de Notaris verbonden is aan ● en dat ● in de onderhavige kwestie als juridisch adviseur van ● optreedt. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels zoals vastgesteld door de algemene vergadering van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, bevestigt ● hierbij uitdrukkelijk haar instemming met het feit dat ● in verband met deze akte, de Overeenkomst en eventuele andere ter zake op te maken documenten alsmede in verband met alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met de onderhavige kwestie, ook als juridisch adviseur en gemachtigde van ● zal optreden.
- 29.2 De algemene voorwaarden van de Notaris, gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te ● op ● onder nummer ●, zijn van toepassing.

[● *in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.*]

30 Overig

30.1 Indien een bepaling van deze akte om wat voor reden ook in enig rechtsgebied onwettig, ongeldig of onafdwingbaar is, heeft dat geen invloed op:

- (a) de geldigheid of afdwingbaarheid in dat rechtsgebied van de andere bepalingen van deze akte; of
- (b) de geldigheid of afdwingbaarheid in andere rechtsgebieden van die of andere bepalingen van deze akte.

VOLMACHTEN

Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zijn gehecht (**Bijlagen 2, 3 en 4**).

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te ● op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend om

BIJLAGENLIJST

| | |
|-------------------|--|
| Bijlage 1 | Plattegrond/tekening |
| Bijlage 2 | Volmacht Eigenaar |
| Bijlage 3 | Volmacht Opstaller |
| Bijlage 4 | Volmacht Hypotheekhouder Onroerende Zaak |
| [OPTIE: Bijlage 5 | Bewijsstukken huurders [<input type="checkbox"/> indien van toepassing.]] |