

D137695/ES/cru

VESTIGING ONDEROPSTALRECHT

Op *** verschenen voor mij, mr Erwin Edward Spiekman, notaris te Delft:

1. ***
die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van:
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **AM B.V.**,
gevestigd te Utrecht, adres: Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP Utrecht, inge-
schreven in het handelsregister onder nummer 30160235;
hierna te noemen: "de eigenaar";
2. ***
die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ontwikkelingscombinatie
Harnaspolder Beheer B.V.**, gevestigd te Rijssen, adres: Ringwade 4,
3439 LM Nieuwegein, ingeschreven in het handelsregister onder nummer
27375876;
die bij deze akte handelt als beherend venoot van de commanditaire ven-
nootschap Ontwikkelingscombinatie Harnaspolder C.V., gevestigd te
Nieuwegein, kantoorhoudende Ringwade 4 te Nieuwegein (postcode 3439
LM), ingeschreven in het handelsregister te onder nummer 27380492
hierna te noemen: "de opstaller";
3. ***
die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Mitsubishi
Elevator Europe B.V.**, gevestigd te Veenendaal, adres: Schietboom 20,
3905 TD Veenendaal, ingeschreven in het handelsregister onder nummer
30022258;
hierna te noemen: "de onderopstaller";

VOLMACHTEN

Van de volmachten blijkt uit twee onderhandse akten die aan deze akte zijn
gehecht.

Van de door de opstaller verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte
van volmachtverlening die aan deze akte is gehecht.

PREMISSE

- De eigenaar is eigenaar van:
een perceel grond, bestemd voor de realisatie van een complex bestaande
uit tweeëndertig woningen, gelegen op de begane grond en eerste tot en
met de zesde verdieping, diverse algemene ruimten en verder toebehoren,
plaatselijk bekend *** te Rijswijk, kadastraal bekend gemeente Rijswijk,
sectie ***, nummer ***, groot (ongeveer) *** aan welk perceel door het ka-
daster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,
hierna te noemen: "het registergoed";
- de opstaller is gerechtigd tot het zelfstandig opstalrecht als bedoeld in arti-

kel 5:101 Burgerlijk Wetboek, gevestigd voor onbepaalde tijd, tot het in eigendom hebben en houden van een (1) liftinstallatie op het registergoed, hierna te noemen: “het recht van opstal”;

- het recht van opstal is door de opstaller verkregen bij een akte van vestiging recht van opstal, verleden op *** voor *** notaris gevestigd te ***. Een afschrift van deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel ***, nummer ***.
- de eigenaar zal het registergoed splitsen in appartementsrechten;
- de eigenaar en de onderopstaller hebben ter zake van de realisatie en exploitatie van de hierna te vermelden lift op *** een overeenkomst gesloten, hierna te noemen “M-Use Overeenkomst”. Aan de M-Use Overeenkomst zijn onder meer de volgende bijlagen gehecht:
 - een technische omschrijving, hierna te noemen: “Technische Omschrijving”; en
 - een demarcatie met toelichting en tekeningen, hierna te noemen: “Demarcatie”.

Op grond van de M-Use Overeenkomst is de onderopstaller verplicht om voor eigen rekening en risico te installeren een (1) liftinstallatie in complex **de Entree te Rijswijk**, welke liftinstallatie onder meer omvat de motor, de aandrijving, het tegengewicht, de geleiding, de bekabeling, de schachtdeuren, de liftkooi en de voeding, hierna te noemen: “Liftinstallatie”;

- de eigenaar zal haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de M-Use Overeenkomst bij wijze van contractoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek overdragen aan de vereniging van eigenaars die bij de akte van splitsing in appartementsrechten zoals hiervoor vermeld zal worden opgericht, hierna te noemen: “VvE”;
- de eigenaar en de onderopstaller zijn bij de M-Use Overeenkomst overeengekomen dat de eigenaar ten behoeve van de onderopstaller een zelfstandig onderopstalrecht op het registergoed zal doen vestigen door de partij ten behoeve van wie de eigenaar een opstalrecht zal vestigen, welk opstalrecht en onderopstalrecht het recht inhouden om de Liftinstallatie in de daarvoor bestemde liftschacht in eigendom te hebben en houden, aan te leggen, te onderhouden, te repareren en zo nodig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen;
- de eigenaar heeft ten behoeve van de opstaller op het registergoed het opstalrecht gevestigd bij genoemde akte van vestiging opstalrecht en zijn in die akte overeengekomen dat de opstaller ten behoeve van de onderopstaller een zelfstandig onderopstalrecht zal vestigen;
- de opstaller en de onderopstaller komen hierbij overeen het hiervoor genoemde onderopstalrecht te vestigen, hierna te noemen: “Overeenkomst Onderopstalrecht”;
- de opstaller zal het hierna bij deze akte te vestigen opstalrecht – na de vestiging van het onderopstalrecht – overdragen en leveren aan de VvE.

DE OVEREENKOMST

Van de overeenkomst tot vestiging recht van blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht. De bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van

het Burgerlijk Wetboek is niet op de overeenkomst van toepassing. De bepalingen van de overeenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

VESTIGING ONDEROPSTALRECHT

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door de eigenaar gevestigd en aan de opstaller geleverd:

een zelfstandig recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van het perceel kadastraal geregistreerd als gemeente Rijswijk, sectie *, nummer ***, groot *** ***, inhoudende de bevoegdheid voor de opstaller om in en op het registergoed te realiseren appartementengebouw, en dan met name in de liftschachten, de Liftinstallatie aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen. aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.**

Een en ander conform de hierna vermelde opstalbepalingen en de aan deze akte gehechte tekening.

Het perceel waarop het recht van opstal wordt gevestigd hierna te noemen: "het registergoed" en het vestigen recht van opstal hierna te noemen: "het opstalrecht", **de Liftinstallatie** met aanbehoren hierna te noemen: "de opstallen"

Aanvaarding

De vestiging wordt door de opstaller aanvaard.

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

ONDEROPSTALBEPALINGEN

Instemming met vestiging Onderopstalrecht.

Artikel 1.

De eigenaar stemt hierbij in de zin van artikel 5:93 lid 2 juncto artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in met de vestiging van het onderopstalrecht. Het onderopstalrecht zal bij het einde van het opstalrecht derhalve niet teniet gaan.

Duur.

Artikel 2.

Het onderopstalrecht gaat heden in en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, met dien verstande dat het onderopstalrecht kan eindigen op de in de wet, de M-Use Overeenkomst en deze akte genoemde gronden.

Vergoeding, retributie.

Artikel 3.

1. Ter zake van de vestiging van het onderopstalrecht is de onderopstaller aan de opstaller een eenmalige vergoeding verschuldigd van een euro (€ 1,00) vermeerderd met omzetbelasting. De onderopstaller zal geen periodieke retributie verschuldigd zijn.
2. De onderopstaller heeft vermelde eenmalige vergoeding en de daarover verschuldigde omzetbelasting, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek, rechtstreeks aan de opstaller voldaan. De opstaller verleent hierbij aan de onderopstaller kwijting voor de betaling van

voormelde vergoeding en de daarover verschuldigde omzetbelasting.

Zakelijke lasten.

Artikel 4.

Alle zakelijke lasten die met betrekking tot de Liftinstallatie respectievelijk het onderopstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen voor rekening van de onderopstaller.

Garanties.

Artikel 5.

De opstaller garandeert bevoegd te zijn tot vestiging van het onderopstalrecht.

Gebruik.

Artikel 6.

1. Het is de onderopstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstaller:
 - de Liftinstallatie te slopen; en/of
 - in **complex de Entree** andere werken aan te brengen dan de Liftinstallatie; en/of
 - de Liftinstallatie hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen; en/of
 - het registergoed of het **complex de Entree** mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de opstaller gevaar, schade of hinder te duchten is.
2. De opstaller mag zijn toestemming niet op onredelijke voorwaarden onthouden en kan (financiële) voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.

Onderhoud.

Artikel 7.

1. De onderopstaller is verplicht de Liftinstallatie in stand te houden en in goede staat te onderhouden, overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de M-Use Overeenkomst.
2. Alle werkzaamheden die de onderopstaller uitvoert of laat uitvoeren in verband met de realisatie, het onderhoud, de verwijdering, vernieuwing of inspecties dienen te worden ingepland in overleg met de opstaller en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden.

Verzekering.

Artikel 8.

De onderopstaller zal de Liftinstallatie bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse schadeverzekeringmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde en tegen wettelijke aansprakelijkheid verzekeren en verzekerd houden.

Op verzoek van de opstaller zal de onderopstaller een kopie van de polis en een betalingsbewijs van de laatste premie verstrekken.

Vervreemding Onderopstalrecht.

Artikel 9.

1. De onderopstaller is zonder toestemming van de opstaller niet bevoegd:
 - a. het onderopstalrecht geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of toe te delen;

- b. het onderopstalrecht te splitsen;
- c. een beperkt recht op het onderopstalrecht te vestigen (daaronder mede begrepen een onder-onderopstalrecht en een erfdienstbaarheid, alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek) uitgezonderd een recht van hypotheek;
- d. ten aanzien van het onderopstalrecht kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overeen te komen;
- e. het onderopstalrecht te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in gebruik te geven, anders dan voorzien in de M-Use Overeenkomst of een daarvoor in de plaats tredende overeenkomst.

De opstaller mag zijn toestemming niet op onredelijke grond onthouden. De opstaller mag aan de toestemming de voorwaarde verbinden dat de opvolgend de onderopstaller gebonden zal zijn aan de verplichtingen die gelden uit hoofde van de M-Use Overeenkomst dan wel een daarvoor in de plaats getreden overeenkomst.

2. De hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming is niet vereist:
 - a. indien de onderopstaller het onderopstalrecht geheel of gedeeltelijk vervreemdt aan een groepsmaatschappij als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek van de onderopstaller, mits aan de desbetreffende rechtspersoon of vennootschap dan ook de rechten en verplichtingen uit de M-Use Overeenkomst dan wel een daarvoor in de plaats getreden overeenkomst worden overgedragen; en/of
 - b. ingeval van executie van het onderopstalrecht door een hypotheekhouder.
3. Indien de onderopstaller haar rechten en verplichtingen uit de M-Use Overeenkomst bij wijze van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek wenst over te dragen aan rechtspersonen of vennootschappen die aantoonbaar ervaring hebben met de exploitatie van liftinstallaties en naar objectieve maatstaven voldoende geëquipeerd zijn de verplichtingen van de onderopstaller uit de M-Use Overeenkomst over te nemen, zal de opstaller haar medewerking aan overdracht van het Onderopstalrecht aan de desbetreffende rechtspersoon of vennootschap alleen op redelijke gronden mogen onthouden. Indien de onderopstaller een schriftelijk verzoek tot medewerking doet aan de opstaller per aangetekende post en de Opstaller daar niet binnen twee maanden schriftelijk op heeft gereageerd, stuurt de onderopstaller een herinnering per aangetekende post. Indien de Opstaller daar niet binnen een maand schriftelijk op heeft gereageerd, wordt de medewerking van de opstaller geacht te zijn verleend.
4. Ingeval het onderopstalrecht op enig moment aan meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de in deze akte opgenomen onderopstalvoorwaarden.

Einde Onderopstalrecht.

Artikel 10.

1. De onderopstaller is bevoegd het onderopstalrecht op te zeggen, per direct, indien de onderopstaller op grond van de M-Use Overeenkomst ge-

houden is het onderopstalrecht te beëindigen.

2. De opstaller kan het onderopstalrecht uitsluitend opzeggen indien:
 - a. de onderopstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte; en/of
 - b. rehtens vaststaat dat de M-Use Overeenkomst is beëindigd (op welke grond dan ook) en de eventueel volgens de M-Use overeenkomst te betalen restwaardevergoeding is voldaan; en/of
 - c. de onderopstaller (i) failliet is verklaard of aan de onderopstaller sur-séance van betaling is verleend en (ii) de eventueel volgens de M-Use Overeenkomst te betalen restwaardevergoeding is voldaan.

De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het onderopstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

De opstaller stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en het Registergoed en de Liftinstallatie te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.

Wegnemingsrecht.

Artikel 11.

De onderopstaller heeft tijdens de duur van het onderopstalrecht en/of bij het einde daarvan uitsluitend de bevoegdheid de Liftinstallatie, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van de opstaller tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen indien dat wegnemingsrecht voortvloeit uit de M-Use Overeenkomst.

Vergoedingsrecht bij einde onderopstalrecht.

Artikel 12.

De onderopstaller heeft uitsluitend recht op vergoeding van de waarde van de Liftinstallatie ten tijde van de beëindiging van het onderopstalrecht indien dat vergoedingsrecht voortvloeit uit de M-Use Overeenkomst.

Lasten en beperkingen.

Artikel 13.

M-Use Overeenkomst. Ontbindende voorwaarden.

Artikel 14.

1. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen de Eigenaar en de onderopstaller gelden hetgeen blijktens de inhoud van de M-Use Overeenkomst tussen hen is overeengekomen.
2. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de M-Use Overeenkomst of in andere overeenkomsten die op de vestiging van het onderopstalrecht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. De eigenaar noch de onderopstaller kan zich ter zake van de M-Use Overeenkomst of de vestiging van het onderopstalrecht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Het vermeldde in de vorige twee zinnen geldt mutatis mutandis eveneens voor de opstaller en de onderopstaller ter zake van de Overeenkomst Onderopstalrecht en overigens door hen beiden ter zake van de vestiging van

het Onderopstalrecht gesloten overeenkomsten.

3. Partijen hebben in de M-Use Overeenkomst, onder de opschortende voorwaarde van vestiging van het onderopstalrecht, afstand gedaan van het recht de in de M-Use Overeenkomst vervatte overeenkomst tot vestiging van het onderopstalrecht te ontbinden. Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, zal voormelde opschortende voorwaarde in vervulling gaan.

Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting.

Artikel 15.

1. De opstaller en de onderopstaller verklaren voor de vestiging van het onderopstalrecht dat zij ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968 zijn.
2. Partijen stellen vast dat:
 - a. het registergoed waarop het onderopstalrecht betrekking heeft kwalificeert als nieuwe onroerende zaak als bedoeld in artikel 11, eerste lid, sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
 - b. de vestiging van het onderopstalrecht voor de heffing van de omzetbelasting kwalificeert als levering als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
 - c. de vestiging van het onderopstalrecht kwalificeert als de levering van een nieuw vervaardigde zaak, als bedoeld in artikel 11, eerste lid, sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de vestiging van het onderopstalrecht omzetbelasting is verschuldigd.
3. Partijen gaan ervan uit dat de vestiging van het onderopstalrecht voor de heffing van de omzetbelasting kwalificeert als levering als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien de belastingdienst onverhoopt van mening is dat de vestiging van het onderopstalrecht niet als levering als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968 kwalificeert, maar als dienst (verhuur) als bedoeld in artikel 11, lid 1, sub b van de Wet op de omzetbelasting 1968, opteren de Opstaller en de onderopstaller bij dezen, tot behoud van recht, voor een met omzetbelasting belaste verhuur op grond van artikel 11, lid 1, sub b ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting. De onderopstaller verklaart hierbij dat zij de Liftinstallatie ten behoeve waarvan het onderopstalrecht is gevestigd zal gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van voorbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
Het boekjaar van de onderopstaller vangt aan op een januari.
4. De onderopstaller doet hierbij een beroep op artikel 15 lid 1 sub a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake van de vestiging van het onderopstalrecht omzetbelasting verschuldigd is, terwijl de Liftinstallatie niet als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen. De onderopstaller verklaart voorts dat artikel 15 lid 4 niet aan het onderhavige beroep op de vrijstelling in de weg staat. Mitsdien verklaart de onderopstaller ter zake van de verkrijging van het onderopstalrecht geen overdrachtsbelasting

verschuldigd te zijn.

5. Op basis van het vorenstaande is ter zake van deze akte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 16. Woonplaatskeuze

De eigenaar en de opstaller verklaren uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte, ook voor de fiscale gevolgen, woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Artikel 17. Toepasselijk recht

Op het in deze akte bepaalde is Nederlands recht van toepassing.

SLOTBEPALING

WAARVAN AKTE te Delft is verleden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen zakelijk opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Daarna is deze akte door mij, notaris, beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om