

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP EN LEVERING VAN ONROERENDE ZAKEN VAN DE GEMEENTE ROTTERDAM (2007)

Gepasseerd bij de notaris op 31 december 2023.

- vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51527 nummer 49, en gedeponneerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007; en

- gewijzigd bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de dato zestien mei tweeduizend drieëntwintig, neergelegd in een akte op tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig verleden voor mr. C.S. Kooi, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op zevenentwintig december tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87874 nummer 13, en gedeponneerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op tweeëntwintig december tweeduizend drieëntwintig onder akte nummer 28/2023.

in welke laatste akte - met inachtneming van vorenbedoelde wijzigingen - de Algemene Voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam (2007) integraal zijn opgenomen.

Artikel 1 - Definities

1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in de Koopovereenkomst, de Akte en de Algemene Voorwaarden verstaan onder:

1. Akte: de akte waarbij de Onroerende Zaak ter uitvoering van de Koopovereenkomst door de Gemeente is/wordt geleverd;

2. Algemene Voorwaarden: deze algemene voorwaarden voor de verkoop en levering van onroerende zaken van de Gemeente Rotterdam (2007), vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente op vijf december tweeduizend zes en gewijzigd bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente van zestien mei tweeduizend drieëntwintig;

3. Bodem: de grond en/of het grondwater behorend tot de Onroerende Zaak;

4. Bodemverontreiniging: vervuiling van de Bodem door stoffen die zich op een zodanige wijze op of in de Bodem bevinden, dat deze stoffen:

- zich met de Bodem kunnen vermengen, met de Bodem kunnen reageren, zich in de Bodem kunnen verspreiden en/of ongecontroleerd kunnen verplaatsen; en
- één of meer van de functionele eigenschappen die de Bodem voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen; waarbij onder functionele eigenschappen van de Bodem wordt verstaan de ecologische functie (als onderdeel van de algemene ecologische kringlopen, als deel van de biosfeer en als verblijfplaats van bodemorganismen), de teelfunctie, de dragersfunctie en de functie van de Bodem als vind- en winplaats van grondwater en delfstoffen;

5. Datum Van Verlijden: de dag waarop de Akte notarieel is/wordt verleden;

6. Eigenaar: de persoon of de personen aan wie door de Gemeente (mede) uit hoofde van de Koopovereenkomst de Onroerende Zaak wordt of is geleverd en de rechtsopvolger(s) van die perso(o) n(en) in de eigendom van de Onroerende Zaak;

7. Gemeente: de gemeente Rotterdam;

8. Koopovereenkomst: de tussen Partijen gesloten overeenkomst waarbij de Gemeente de Onroerende Zaak verkoopt aan de Koper, die de Onroerende Zaak koopt van de Gemeente;

9. Koper: de persoon of personen met wie de Gemeente de Koopovereenkomst sluit of heeft gesloten;

10. Kwaliteitsrekening: de bijzondere bankrekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt;

11. Milieuraapportage: de in de Koopovereenkomst bedoelde rapportage inzake de milieutechnische staat van de Onroerende Zaak, welke rapportage aan de Akte is/wordt gehecht, alsmede – indien in die rapportage maatregelen worden aanbevolen – het (evaluatie)verslag van de uitvoering van die maatregelen, dat eveneens aan de Akte is/wordt gehecht;

12. Notaris: de door Partijen aangewezen notaris die de Akte zal verlijden;

13. Omgevingsvergunning Bouwactiviteit: de omgevingsvergunning voor het bouwplan met het oog waarop de Onroerende Zaak wordt of is verkocht door de Gemeente;

14. Onroerende Zaak:

- a. de onroerende zaak, onbebouwd of voorzien van (bouw)werken en/of beplantingen; of
- b. het appartementsrecht al dan niet in combinatie met een sub a bedoelde onroerende zaak; of
- c. een sub a bedoelde onroerende zaak of een sub b bedoeld registergoed/de sub b bedoelde registergoederen waarop een recht is gevestigd dat het onderwerp van de Koopovereenkomst vormt; of
- d. een combinatie van de sub a, b en/of c bedoelde registergoederen; tezamen met de (bouw)werken en/of beplantingen die uit hoofde van de Koopovereenkomst of de ter uitvoering daarvan te verlijden notariële akte van levering zullen worden of zijn aangebracht;

15. Ontwerpakte: het ontwerp van de Akte waarnaar in de Koopovereenkomst wordt/ is verwezen;

16. de Openbare Registers: de Openbare Registers voor registergoederen van het Kadaster;

17. Partij: de Gemeente, de Koper of de Eigenaar;

18. Partijen:

- a. de Gemeente en de Koper; of
- b. de Gemeente en de Eigenaar;

19. Tijdstip Van Verlijden: het tijdstip waarop de Akte notarieel is/wordt verleden;

20 . Vervreemden: overdragen, bezwaren met beperkte genotsrechten of toedelen.

1.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud, meervoud of als vervoegingen worden gebruikt.

Artikel 2 - Staat van aflevering

2.1 Behoudens het bepaalde in artikel zal de Gemeente de Onroerende Zaak afleveren in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van de Koopovereenkomst bevindt. Indien van toepassing zal deze staat zijn of worden vastgelegd in:

- a. de Milieuraapportage;
- b. in geval van een bouwplicht ook in een afzonderlijke door Partijen op te maken omschrijving of in afleveringsvoorwaarden die aan de Koopovereenkomst of aan de Akte wordt/worden gehecht.

2.2 Zijn in de Milieuraapportage maatregelen aangegeven, dan zal de Gemeente die maatregelen (doen) uitvoeren voor de levering van de Onroerende Zaak. De Gemeente zal het resultaat hiervan (doen) vastleggen in een evaluatierapport dat aan de Akte zal worden gehecht.

Artikel 3 - Aanvaarding en risico-overgang

3.1 Bij het verlijden van de Akte aanvaardt de Eigenaar de Onroerende Zaak in de staat waarin deze zich op het Tijdstip Van Verlijden bevindt.

Is de staat van de Onroerende Zaak in de Akte beschreven, dan wordt de Onroerende Zaak door de Eigenaar aanvaard in die staat.

3.2 Vanaf het Tijdstip Van Verlijden is de Onroerende Zaak voor risico van de Eigenaar, behoudens het in artikel 4 bepaalde. Het in artikel 7:10 lid 3 en lid 4 eerste zin Burgerlijk Wetboek bepaalde is niet van toepassing.

3.3 Vanaf de Datum Van Verlijden is de Onroerende Zaak voor rekening van de Eigenaar en geniet de Eigenaar de lusten en draagt hij de lasten.

Artikel 4 - Risico bij Bodemverontreiniging

4.1 Partijen hebben de Milieuraapportage aanvaard casu quo aanvaarden de Milieuraapportage als basis voor de Koopovereenkomst en de levering van de Onroerende Zaak.

De Koper en de Eigenaar stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 en artikel 4.3.

4.2 Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Koopovereenkomst toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Koopovereenkomst vermelde casu quo – bij het ontbreken daarvan - bij het sluiten van de Koopovereenkomst beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Koopovereenkomst, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik. Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken.

Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil.

4.3 Is de Milieuraapportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieuraapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande.

4.4 De Eigenaar is bij een Bodemverontreiniging die voor zijn risico is aansprakelijk voor:

- a. door de overheid uit hoofde van de wet opgelegde verplichtingen tot onderzoek naar Bodemverontreiniging en/of tot het nemen van maatregelen terzake van Bodemverontreiniging;
- b. iedere schade van de Gemeente en/of derden die daarmee samenhangt; zulks ongeacht of de Eigenaar of de Gemeente wordt aangesproken.

Artikel 5 - Onder- of overmaat

5.1 Onder- of overmaat van de Onroerende Zaak verleent aan geen van Partijen enig recht, behoudens het in artikel 5.2 bepaalde.

5.2 Is de koopprijs in de Koopovereenkomst vastgesteld op basis van een bedrag per vierkante meter grondoppervlakte van de Onroerende Zaak, dan zal, indien de onder- of overmaat meer dan drie procent (3%) afwijkt van die grondoppervlakte, de koopprijs dienovereenkomstig achteraf worden aangepast. Indien de afwijking leidt tot een verrekening van een bedrag lager dan twee duizend vijf honderd euro (EUR 2.500,-), zal alsnog het in artikel 5.1 bepaalde toepassing vinden.

Artikel 6 - Bijzondere lasten en beperkingen

6.1 De Gemeente zal de Onroerende Zaak leveren:

- a. vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan; en
- b. vrij van andere beperkte rechten dan hypotheek en van kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit de Koopovereenkomst en/of de Openbare Registers.

6.2.1 De Gemeente zijn geen kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen bekend anders dan vermeld in de Koopovereenkomst.

6.2.2 Zijn in de Koopovereenkomst lasten en/of beperkingen opgenomen, dan aanvaardt de Eigenaar deze uitdrukkelijk casu quo heeft de Koper deze uitdrukkelijk aanvaard.

6.3 De Eigenaar aanvaardt tevens uitdrukkelijk casu quo de Koper heeft tevens uitdrukkelijk aanvaard de aan de Gemeente onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en de Eigenaar casu quo de Koper is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust.

6.4 De Gemeente staat, met inachtneming van artikel 6.5, in voor de afwezigheid van lasten of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers, doch daarin ten tijde van het ondertekenen van de Koopovereenkomst niet waren ingeschreven.

6.5 Is de Onroerende Zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Koper eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 7 - Vrij van huur

De Gemeente staat ervoor in dat zowel bij het sluiten van de Koopovereenkomst als op het Tijdstip Van Verlijden met betrekking tot de Onroerende Zaak door de Gemeente noch huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, zijn gesloten, noch overeenkomsten zullen zijn gesloten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.

Artikel 8 - Levering

8.1 De levering en aanvaarding van de Onroerende Zaak zullen plaatsvinden uiterlijk op een in de Koopovereenkomst vastgestelde dag.

Is in de Koopovereenkomst aan de Koper een bouw- of renovatieplicht opgelegd ter zake waarvan een Omgevingsvergunning Bouwactiviteit is of moet worden aangevraagd, dan zal de levering van de Onroerende Zaak plaatsvinden uiterlijk een maand na de in de eerste zin bedoelde vastgestelde dag, mits:

- de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit is verleend; en
- de beslissing tot het verlenen van de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit niet is geschorst; en
- schorsing in redelijkheid niet meer te verwachten is, zulks te bepalen door de Gemeente.

Is in de Koopovereenkomst bepaald dat de Onroerende Zaak eerst wordt geleverd nadat de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit onaantastbaar is, dan zal de levering plaatsvinden uiterlijk een maand nadat de Gemeente heeft vastgesteld dat de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit onaantastbaar is.

8.2 De Gemeente zal op verzoek van de Koper op het Tijdstip Van Verlijden de Onroerende Zaak leveren aan een of meer door de Koper aangewezen personen, mits de Koper alle verplichtingen uit de Koopovereenkomst jegens de Gemeente nakomt.

8.3 De Akte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris.

8.4 Partijen instrueren de Notaris om terstond na het Tijdstip Van Verlijden een afschrift te doen inschrijven in de Openbare Registers.

Artikel 9 - Betaling

9.1 Betaling van:

- a. de koopprijs;
- b. de verschuldigde omzetbelasting;
- c. de verschuldigde overdrachtsbelasting; en/of
- d. andere lasten en kosten die de Koper ter zake van de levering van de Onroerende Zaak verschuldigd is, zal plaatsvinden via de Kwaliteitsrekening.

9.2 De Koper zal zorgdragen voor een tijdige storting van het verschuldigde bedrag en wel zodanig dat de Kwaliteitsrekening op of voor de Datum Van Verlijden is gecrediteerd. Vindt de creditering plaats op de Datum Van Verlijden, dan dient de betaling voor het Tijdstip Van Verlijden te zijn uitgevoerd.

9.3 Indien ter zake van de levering van de Onroerende Zaak geen overdrachtsbelasting is verschuldigd, kunnen Partijen overeenkomen dat de betaling van het door de Koper ter zake van de levering van de Onroerende Zaak verschuldigde, als in artikel 9.1 bedoeld, rechtstreeks plaats vindt door de Koper aan de Gemeente.

9.4 De Notaris zal eerst betalingen aan de Gemeente verrichten terstond nadat vaststaat dat de Gemeente zal voldoen aan de in artikel 6.1 sub a bedoelde verplichting.

9.5 Andere betalingen die de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst of andere daaraan voorafgaande of daaruit voortvloeiende overeenkomsten aan de Gemeente voor de levering aan de Gemeente moet verrichten, zullen rechtstreeks door de Koper aan de Gemeente plaatsvinden.

9.6 De Gemeente zal op verzoek van de Koper of uit eigener beweging, al dan niet via de Notaris, een factuur aan de Koper voor de verschuldigde betaling (doen) overleggen.

9.7 Betalingen die de Koper dient te verrichten zullen tijdig geschieden in euro's. Een verschuldigd bedrag zal naar boven op hele euro's worden afgerond.

9.8 Alle betalingen dienen plaats te vinden zonder enige korting of verrekening.

Artikel 10 - Lasten en belastingen

10.1 Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar.

10.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet.

Artikel 11 - De Omgevingsvergunning Bouwactiviteit

Indien de Koper in de Koopovereenkomst een bouw- of renovatieplicht is opgelegd, zal:

- a. de Koper zich inspannen, dat de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit wordt verleend, in ieder geval door, voor zover nog niet gedaan, het tijdig en naar behoren indienen van een aanvraag om de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit; en
- b. de Gemeente, voor zover nodig en nog niet gedaan:
 - de noodzakelijke procedures ingevolge de Wet ruimtelijke ordening tijdig in gang zetten en deze met voortvarendheid afwickelen; en
 - aanvragen betreffende door haar te verlenen vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, mits naar behoren ingediend en onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, direct en welwillend behandelen.

Artikel 12 - Overdracht van rechten

12.1 Gaan rechten van de Gemeente ter zake van de Onroerende Zaak jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de levering mee over op de Eigenaar, dan is de Gemeente verplicht op eerste verzoek mee te werken aan een levering van die rechten aan de Eigenaar.

12.2 De Eigenaar is te allen tijde bevoegd de levering van rechten als bedoeld in artikel 12.1 mee te delen aan de betreffende schuldenaar.

Artikel 13 - Verplichtingen van de Eigenaar

13.1 De Eigenaar is verplicht:

- a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan;
- b. in geval van een bouw- of renovatieplicht met de bouw of de renovatie te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;
- c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;
- d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;
- e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed;
- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;
- g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
- h. bij Vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieuraapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een Vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.

13.2 De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald. De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.

Artikel 14 - Toestemmingen

14.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:

- a. te splitsen in appartementsrechten; of
- b. te Vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van een van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

14.2 In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:

- a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt;
- b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.

14.3 Bij overtreding van het bepaalde in artikel 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.

14.4 Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.

Artikel 15 - Hoofdelijkheid en vertegenwoordiging

15.1 Indien de Onroerende Zaak aan twee of meer personen toebehoort, het zij als deelgenoten, hetzij als (mede-) eigenaar van verschillende gedeelten, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Eigenaar uit hoofde van het in de Akte bepaalde.

15.2 Indien de Koper of de Eigenaar uit twee of meer personen bestaat of komt te bestaan, wijzen deze personen één van hen als vertegenwoordiger aan. Een dergelijke aanwijzing dient terstond aan de Gemeente te worden meegedeeld.

15.3 Een wijziging in de vertegenwoordiging moet onverwijld aan de Gemeente worden meegedeeld.

Artikel 16 - Derdenwerking

16.1 Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.

16.2 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen.

16.3 De Eigenaar zal:

- a. bij Vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente laten aannemen.

Artikel 17 - Boetebepaling

17.1 Indien de Eigenaar in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de Gemeente hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.

17.2 Bij het vaststellen van de boete zal de Gemeente rekening houden met:

- a. de aard en ernst van het verzuim;
- b. de lengte van het verzuim.

De boete zal nooit hoger zijn dan de tegenprestatie die door de Eigenaar ter zake van de verkrijging van de Onroerende Zaak is betaald of die door de Eigenaar bij de vestiging van een beperkt genotsrecht op de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan is ontvangen.

Voor de vaststelling van deze tegenprestatie zullen canons en/of retributies of lasten worden gekapitaliseerd conform het bepaalde in de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 18 - Woonplaats

18.1 De Koper zal in de Koopovereenkomst woonplaats kiezen in Nederland. Tevens kiest de Koper ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.

18.2 Voorts zal de Eigenaar mede met het oog op het in artikel 16 bepaalde in de Akte respectievelijk in opvolgende akten van levering woonplaats kiezen in Nederland. Van een woonplaatskeuze in laatstbedoelde akten zal onverwijld mededeling worden gedaan aan de Gemeente evenals van een wijziging van een gekozen woonplaats.

Artikel 19 - Mededelingen

19.1 De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.

19.2 Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een Vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen. De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:

- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;
- b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.

19.3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.

Artikel 20 - Diversen

20.1 Alle geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Rotterdam.

20.2 De Algemene termijn en wet is van toepassing.

20.3 Indien in de rechtsverhouding tussen Partijen een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

20.4 Bijlagen gehecht aan de Koopovereenkomst of de Akte maken deel uit van de Koopovereenkomst respectievelijk van de Akte.

20.5 In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Koopovereenkomst of de akte enerzijds en een aan de Koopovereenkomst of de Akte gehechte bijlage anderzijds prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst respectievelijk het bepaalde in de Akte. In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Koopovereenkomst en de Akte, prevaleert het bepaalde in de Akte. In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Voorwaarden en het bepaalde in de Koopovereenkomst of de Akte prevaleert het bepaalde in de Koopovereenkomst respectievelijk de Akte.

Artikel 21 - Ontbindende Voorwaarde

21.1 Indien de Koper in de Koopovereenkomst een bouw- of renovatieplicht is opgelegd, is de Koopovereenkomst, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21.2, aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Partijen, daaronder mede begrepen de vrijheid die de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden ter zake heeft:

- a. de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit is geweigerd; of
- b. indien de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit is verleend, de beslissing daartoe is geschorst en na verlening van de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit zes maanden zijn verstreken zonder dat de schorsing is opgeheven.

Is in de Koopovereenkomst bepaald dat de levering eerst plaatsvindt nadat de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit onaanastbaar is, dan is de Koopovereenkomst aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Partijen, daaronder begrepen de vrijheid die de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden ter zake heeft, de Omgevingsvergunning Bouwactiviteit voor een in de Koopovereenkomst opgenomen datum niet onaanastbaar is; is laatstbedoelde datum niet in de Koopovereenkomst opgenomen, dan geldt een door de Gemeente in redelijkheid vast te stellen datum daarvoor.

21.2 Op de vervulling van de ontbindende voorwaarde kan door iedere Partij een beroep worden gedaan en wel uiterlijk zes weken na vervulling van die voorwaarde.

21.3 Eindigt de Koopovereenkomst doordat een Partij overeenkomstig de artikelen 21.1 en 21.2 een beroep doet op de vervulling van de ontbindende voorwaarde, dan is geen van de Partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere Partij.

21.4 Zolang een ontbindende voorwaarde opgenomen in de Koopovereenkomst nog geldend is, zal geen levering plaats kunnen vinden. Na de levering worden alle ontbindende voorwaarden geacht te zijn vervallen.

Artikel 22 - Kosten

Alle kosten en belastingen verband houdend met de Koopovereenkomst en de daaruit voortvloeiende levering zijn voor rekening van de Koper casu quo de Eigenaar, ook indien de in artikel 21 bedoelde ontbindende voorwaarde wordt vervuld.

Artikel 23 - Citeertitel

Deze Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007).