

ALGEMENE VOORWAARDEN

voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten

Definities

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

Verplichtingen van de ondernemer in geval van verkoop

Artikel 1

- 1.a. Het / De appartementsrecht(en), zal / zullen geheel in overeenstemming zijn met de in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemde (ontwerp)akte van splitsing.
De ondernemer is verplicht het / de appartementsrecht(en) over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen met uitzondering van die welke de verkrijger uitdrukkelijk heeft aanvaard.
- 1.b. Indien de in de splitsing betrokken grond verontreinigingen mocht blijken te bevatten die de gezondheid van mens, dier en / of planten kunnen schaden, heeft de verkrijger het recht de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen, tenzij de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging daartegen verzet en / of de ondernemer zich verplicht op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan, zulks

onverminderd het recht van de verkrijger tot schadevergoeding, indien daartoe gronden zijn.

2. In de akte van levering zullen - voor zover daaromtrent in de koop-/aannemingsovereenkomst niet anders is bepaald - worden opgenomen:
 - a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. alle mandeligheden en erfdiensbaarheden ten behoeve en ten laste van het / de appartementsrecht(en);
 - c. alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie van het gebouw met bijbehorende grond of het complex met bijbehorende grond waarvan het gebouw deel uitmaakt te legaliseren;
 - d. alle zodanige verplichtingen als ter zake van de verkrijging van het / de appartementsrecht(en) en van het gebouw met bijbehorende grond op de ondernemer rusten voor zover de ondernemer verplicht is deze aan de verkrijger op te leggen.

Zakelijke lasten

Artikel 2

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

Wijzigingen situatietekening

Artikel 3

1. Indien de ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van het gebouw wijzigt ten opzichte van de ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de daartoe aangewezen notaris deponeren en aan de verkrijger ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de ondernemer nimmer het recht ontlenen op bijbetaling.
3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is, dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de verkrijger gerechtigd de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.
4. Indien de verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding, respectievelijk ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst dient hij dat binnen een redelijke termijn, nadat hem de gewijzigde situatietekening ter hand is gesteld, schriftelijk - in geval van ontbinding bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging - aan de ondernemer mede te delen.

Omvang koop-/ aannemingsovereenkomst

Artikel 4

1. Het bij het aangaan van de koop-/aannemingsovereenkomst reeds gereedgekomen deel van het gebouw wordt geacht ingevolge de in de koop-/aannemingsovereenkomst vervatte

aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.

2. De levering van het / de geheel of gedeeltelijk gereedgekomen appartementsrecht(en) strekt niet tot décharge van partijen van hun wederzijds uit de aannemingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Wijzigingen op initiatief van de ondernemer

Artikel 5

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw casu quo het privé-gedeelte; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, registreren op een lijst die op de bouwplaats ter inzage van de verkrijger zal liggen.

Wijzigingen in opdracht van de verkrijger

Artikel 6

1. De verkrijger kan de ondernemer verzoeken wijzigingen in het privé-gedeelte in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen. Een zodanig verzoek dient gepaard te gaan met het vragen van kostenopgave van die wijzigingen.
2. De ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
 - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
 - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen waaraan het privé-gedeelte of het gebouw moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorig lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de ondernemer binnen drie weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de verkrijger binnen een week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart. De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de verkrijger.
4. Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de ondernemer.

Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

Artikel 7

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten tengevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten;
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Verzekering

Artikel 8

Gedurende de (af)bouw blijft het gebouw voor risico van de ondernemer.

De ondernemer is verplicht het gebouw tot twee maanden na de algemene oplevering genoegzaam verzekerd te houden.

Aard aannemingsovereenkomst

Artikel 9

1. De ondernemer staat ervoor in, dat hij met degenen tegenover wie hij eveneens de verplichting tot (af)bouw van het gebouw is aangegaan of zal aangaan, is overeengekomen casu quo zal overeenkomen, dat de (af)bouw zal geschieden overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing, de technische omschrijving en de tekeningen, die bij de overeenkomst behoren.
2. De verplichtingen van de ondernemer voortkomend uit de met de verkrijger aangegane aannemingsovereenkomst vormen ten aanzien van de oplevering van het gebouw een ondeelbare verbintenis, die hij tegenover de verkrijger verplicht is in haar geheel na te komen.

Aanleg en gebruik nutsleidingen

Artikel 10

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de ondernemer medewerking verlenen aan, dan wel gelegenheid geven tot het treffen en / of aanbrengen van voorzieningen van algemeen nut door, dan wel op aanwijzing van de al dan niet openbare nutsbedrijven voor de voorziening van elektrische energie, gas, water en telefoonaansluitingen en dergelijke.
De verkrijger is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.
2. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn voor rekening van de verkrijger.
3. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot het privé-gedeelte zijn tot de dag van oplevering als bedoeld in artikel 14 lid 4 van deze algemene bepalingen voor rekening van de ondernemer.
4. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten / zaken zijn tot de dag van de algemene oplevering voor rekening van de ondernemer.

Werkbare werkdagen en oplevering

Artikel 11

1. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de ondernemer gedurende ten minste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen.
2. Indien de ondernemer niet binnen drie maanden na de datum van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst door de verkrijger begonnen is met de bouw van het gebouw en ook niet binnen veertien dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de verkrijger alsnog daarmee

een begin heeft gemaakt, heeft de verkrijger het recht de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen. Het invoeren van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht "handtekening retour" of telefaxbericht met verzendbevestiging. De ondernemer moet alsdan aan de verkrijger binnen vier weken, nadat de verklaring tot ontbinding te zijner kennis is gebracht, terugbetalen alle aan hem ter zake van de koop-/aannemingsovereenkomst gedane betalingen.

3. De ondernemer is verplicht na aanvang van de bouw de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Als datum van oplevering van het privé-gedeelte geldt in de koop-/aannemingsovereenkomst het tijdstip, waarop de verkrijger, de sleutels voor dat privé-gedeelte in ontvangst heeft genomen, en de ten dienste van dat privé-gedeelte staande gemeenschappelijke gedeelten en zaken veilig en blijvend benut kunnen worden.
5. Bij overschrijding van het aantal werkbare werkdagen als omschreven in artikel 5 lid 1 van de koop-/aannemingsovereenkomst en ook, indien een door de ondernemer reeds aangekondigde oplevering van het privé-gedeelte wordt opgeschort, zal de ondernemer na schriftelijke ingebrekestelling door de verkrijger, twee maanden de gelegenheid krijgen om de oplevering alsnog te bewerkstelligen, na deze termijn is een gefixeerde schadevergoeding van \$100,-- per kalenderdag verschuldigd zijn. Deze schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en).
6. Onder algemene oplevering wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst verstaan de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken door de ondernemer aan de verkrijgers, nadat rapport is opgemaakt van eventuele tekortkomingen.

Herstel tekortkomingen

Artikel 12

1. De ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in de rapporten als vermeld in artikel 13 van deze algemene bepalingen onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na de respectievelijke data van oplevering te herstellen.
In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) ontleent de verkrijger daaraan geen grond voor verhaal.

Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de ondernemer

Artikel 13

Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 14 lid 1 garandeert de ondernemer rechtstreeks ingevolge deze bepalingen het gebouw en de privé-gedeelten gedurende een maand na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de verkrijger binnen genoemde garantieperiode schriftelijk aan de ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel.

Ingebruikneming vóór oplevering

Artikel 14

1. De verkrijger is niet gerechtigd het privé-gedeelte voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de ondernemer.
Bij overtreding is de verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de ondernemer een vergoeding verschuldigd van \$100,-- zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist.
2. Voordat het privé-gedeelte aan de verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan derden overdragen, indien de ondernemer deze derde als verkrijger aanvaardt en tussen de verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen.

Boete bepaling en in de plaatsstelling

Artikel 15

Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent van de koop-/aanneemsom, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst in te roepen of nakoming te verlangen. Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief met bericht "handtekening retour" of telefaxbericht met verzendbevestiging.

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst failliet gaat, overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ondernemer een andere gelijkwaardige aannemer in zijn plaats stellen ter uitvoering van de aanneem overeenkomst, waarbij de bouwmijn met drie maanden verlengd kan worden zonder dat partijen hieruit schade of andere rechten kunnen doen gelden.

Aldus getekend

te _____

te _____

op _____

op _____

De ondernemer

De verkrijger