

Modelovereenkomst recht van opstal

1 Partijen

In het jaar op, voor, notaris te, zijn verschenen:

De vereniging zonder winstoogmerk..., met zetel te..., met ondernemingsnummer...

Opgericht bij akte verleden (ev. voor notaris...), op..., gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van ... , onder nummer ...

Hier vertegenwoordigd door ... en...

Hierna genoemd “*de eigenaar*” of “*opstalgever*”

En

De vereniging zonder winstoogmerk..., met zetel te..., met ondernemingsnummer...

Opgericht bij akte verleden (ev. voor notaris...), op..., gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van ... , onder nummer ...

Hier vertegenwoordigd door ... en...

Hierna genoemd “*de opstalhouder*”

2 Voorwerp

De eigenaar verleent bij deze een recht van opstal te verlenen aan de opstalhouder op het volume, boven en onder de grond gelegen te...en kadastraal gekend als...

Dit opstalrecht wordt gesloten om de vereniging - opstalhouder in de mogelijkheid te stellen een tussenkomst te bekomen van het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGION), opgericht door het decreet van 7 mei 2004. Bijgevolg wordt onderhavig opstalrecht gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de tussenkomst die de vereniging-opstalhouder voornemens is aan te vragen, toegestaan wordt door AGION. De juiste datum van het in voege treden van het opstalrecht zal in de authentieke akte worden vastgelegd, met dien verstande dat de looptijd van het opstalrecht nog minstens 30 jaar bedraagt vanaf de datum van de principiële toezegging van de tussenkomst.

Dit recht van opstal wordt beheerst door de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.

3 Bestemming

Het in opstal gegeven goed is uitsluitend bestemd tot het onderbrengen van een school die tot doel zal hebben het verstrekken van onderwijs met aanverwante activiteiten, zoals bepaald door de wet doch in overeenstemming met de leer en de geest van de rooms-katholieke Kerk. Iedere wijziging aan die bestemming of aan de normen ervan zal voor gevolg hebben dat het opstalrecht zonder opzeg door de eigenaar kan verbroken worden en dit zonder enige vergoeding ten voordele van de in gebreke zijnde opstalhouder, onder voorbehoud niettemin van wat voorzien is in artikel 19 § 1 van de wet van 29 mei 1959, gewijzigd door de wet van 11 juli 1973 en het decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 5 juli 1989.

Dit opstalrecht zal slechts vervreemd of met een zakelijk recht bezwaard mogen worden met de instemming van Raad van Bestuur van AGION.

4 Duur

Het opstalrecht wordt gesloten voor een termijn van 99 jaar te rekenen vanaf ... Op het einde van deze termijn zal het opstalrecht van rechtswege en zonder opzeg vervallen. In gemeen overleg kan de termijn hernieuwd of verlengd worden.

5 Vergoeding

De opstalhouder zal een som van ... euro aan de eigenaar moeten betalen telkens op... van ieder jaar en voor de eerste maal op...

6 Gebruik, onderhoud, herstellingen, lasten

De opstalhouder neemt ten laste en dit voor de duur van haar opstalrecht:

- Alle belastingen, taksen en andere lasten die het in opstal gegeven goed thans bezwaren of in de toekomst zullen bezwaren;
- Alle gewone en buitengewone herstellings- en onderhoudskosten die nodig zijn om de gebouwen begrepen in het opstalrecht in stand te houden.

7 Verbeteringen - nieuwe gebouwen

Het staat de opstalhouder vrij verbeteringen aan de bestaande gebouwen aan te brengen of nieuwe gebouwen op te richten indien ze noodzakelijk zijn om haar doel van onderwijsinrichting te volbrengen volgens de gangbare en wettelijke voorschriften ter zake.

8 Einde van het opstalrecht

Bij het einde van het opstalrecht zal de eigenaar een vergoeding verschuldigd zijn aan de opstalhouder gelijk aan de meerwaarde die op dat tijdstip zal voortvloeien uit de uitgevoerde



verbeteringswerken of nieuw opgerichte gebouwen, waarvoor de opstalhouder een tussenkomst bekam van AGION.

[OPTIONEEL] Partijen komen overeen dat deze meerwaarde op elk ogenblik gelijk is aan het terug te vorderen deel van de subsidie die door AGION of haar rechtsvoorganger werd uitgekeerd voor investeringen op of aan de betrokken eigendom.

Deze clausule geldt niet voor de investeringen waarop een beschikbaarheidstoelage wordt uitbetaald in het kader van de eenmalige inhaaloperatie DBFM Scholen van Morgen.

9 Verzekering

De opstalhouder is verplicht de in opstal gegeven gebouwen voor hun volle waarde tegen brand- en andere risico's te laten verzekeren voor de ganse duur van het opstalrecht bij een door de vereniging-eigenares aanvaarde maatschappij. Zij zal het bewijs van betaling van de verzekeringspremies op ieder verzoek van de eigenares moeten voorleggen.

10 Voorkeurrecht

Indien de eigenaar het goed geheel of gedeeltelijk wil verkopen, moet hij van zijn voornemen aan de opstalhouder kennis geven bij een aangetekende brief, waarin hij hem het recht van voorkeur aanbiedt. Indien de opstalhouder in gebreke blijft binnen een maand te antwoorden op deze kennisgeving, tevens per aangetekende brief, zal hij geacht worden zich niet te verzetten tegen de overdracht. Dit voorkeurrecht komt *intuitu personae* toe aan de opstalhouder.

Ingeval van uitoefening van het voorkeurrecht zal de verkoopprijs worden vastgesteld in onderling overleg. Bij gebreke aan overeenstemming dienaangaande zal de verkoopprijs vastgesteld worden door één of meer deskundigen, aangesteld in onderling overleg of, bij gebreke hieraan, door de bevoegde rechter.

11 Bodemattest

(In uitvoering van artikel 101 van het Bodemdecreet moet de inhoud van een bij de OVAM aangevraagd bodemattest meegedeeld worden, vóór het sluiten van de overeenkomst.)

12 Postinterventiedossier

(In toepassing van het KB 25 januari 2001)

13 Vrijstelling van registratierechten

Partijen verzoeken, overeenkomstig artikel 161, 1° van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten om de kosteloze registratie van deze akte en haar bijlagen, aangezien het een akte in der minne betreft, die betrekking heeft op onroerende goederen die uitsluitend bestemd



zijn voor onderwijs, en verleden is ten name of ten bate van de inrichtende machten van het gemeenschapsonderwijs of het gesubsidieerd onderwijs, alsook ten name of ten bate van verenigingen zonder winstoogmerk voor patrimoniaal beheer die tot uitsluitend doel hebben onroerende goederen ter beschikking te stellen voor onderwijs dat door de voornoemde inrichtende machten wordt verstrekt.

14 Verklaringen betreffende de stedenbouw

(In toepassing van het VCRO)

15 Ontslag van ambtshalve inschrijving

Aldus opgemaakt te ... in ...exemplaren op datum van ...

Voor de eigenaar

(handtekeningen)

Voor de opstalhouder

