

MODELOVEREENKOMST VERBOUWINGEN

De ondergetekenden:

1. de **VERENIGING VAN EIGENAARS [...]**, gevestigd in [...], die tot taak heeft het beheer van de grond met bijbehorende opstallen aan [...] te [...], (hierna te noemen "het gebouw") te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [...], hierna te noemen: "de Vereniging",

en

2. [...],
wonende aan [...],
hierna te noemen: "de eigenaar".

In overweging nemende:

Overeenkomstig de inhoud van het Splitsingsreglement van de Vereniging dienen ondermeer de dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw, de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren die zich in de buitengevels bevinden, de daken en het binnenterrein als gemeenschappelijke gedeelten te worden aangemerkt.

Bovendien bepaalt het Splitsingsreglement, dat de Vereniging het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en zaken voert en dat de Vergadering van Eigenaars daarover beslist.

Het Splitsingsreglement voegt toe, dat eigenaars en gebruikers zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen mogen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden. Bovendien is iedere wijziging waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden, zonder toestemming van de Vergadering van Eigenaars verboden.

In het Huishoudelijk Reglement van de Vereniging is bepaald om onder voorwaarden toestemming te verlenen tot [...] door de eigenaar.

OF:

Tijdens de Vergadering van Eigenaars is besloten om onder voorwaarden toestemming te verlenen tot [...] door de eigenaar.

OF:

Het bestuur van de Vereniging heeft besloten om onder voorwaarden *voorlopig* toestemming te verlenen tot [...] door de eigenaar. Deze voorlopige toestemming moet nog worden bekrachtigd door de Vergadering van Eigenaars.

Partijen wensen overeenkomstig voornoemd besluit van de Vergadering van Eigenaars de voorwaarden vast te leggen met betrekking tot de door de Vergadering van Eigenaars aan de eigenaar verleende toestemming.

Zijn overeengekomen:

1. De Vereniging geeft aan de eigenaar toestemming voor [...], meer speciaal [...], hierna te noemen "het werk".
2. Voor zover van toepassing, zal de eigenaar, alvorens door de eigenaar de werkzaamheden tot uitvoering van bedoeld gebruik zullen worden aangevangen, aan het bestuur van de Vereniging een gedetailleerde lijst van uit te voeren werkzaamheden alsmede gedetailleerde tekeningen met constructieve berekeningen van het werk ter goedkeuring voorleggen. Eerst na schriftelijke goedkeuring daarvan door het bestuur van de Vereniging zal de eigenaar zijn gerechtigd om bedoelde werkzaamheden uit te voeren c.q. te doen uitvoeren.

In ieder geval zullen uit te voeren werkzaamheden door het bestuur van de Vereniging worden afgewezen, indien die werkzaamheden de constructie van en de veiligheid in en om het gebouw in gevaar brengen.

3. Voor zover toestemming en/of vergunning van gemeentewege of van andere overheidsinstellingen noodzakelijk is, zal de eigenaar daartoe het nodige verrichten. De Vereniging kan door de eigenaar nimmer verantwoordelijk worden gesteld voor het niet bekomen van bedoelde toestemming.
4. Alle door of in opdracht van de eigenaar uit te voeren werkzaamheden zijn voor rekening en risico van de eigenaar.

Ten aanzien van eventuele vorderingen van derden met betrekking tot die uit te voeren c.q. uitgevoerde werkzaamheden vrijwaart de eigenaar de Vereniging.

De eigenaar is voorts aansprakelijk voor elke schade aan het gebouw, welke mocht ontstaan tijdens en na de door, althans in opdracht van de eigenaar uit te voeren werkzaamheden. De eigenaar zal op eerste verzoek van het bestuur van de Vereniging de bedoelde schade – onvoorwaardelijk en zonder recht op verrekening – (laten) herstellen of integraal aan de Vereniging vergoeden.

5. Voor zover het werk aard- en nagelvast is, wordt de eigendom van dat werk van rechtswege gemeenschappelijk.

Bij uitvoering van het werk door, althans in opdracht van de eigenaar, doet de eigenaar afstand van het recht om financiële vergoeding van de Vereniging c.q. de individuele appartementseigenaren te vragen.

6. Tijdens of na uitvoering van de in deze overeenkomst bedoelde werkzaamheden zal (het bestuur van) de Vereniging, althans een door de Vereniging aan te wijzen commissie c.q. derde zijn gerechtigd om de alsdan uitgevoerde werkzaamheden voor rekening van de eigenaar te controleren en te keuren, met name ten aanzien van de vraag, of de uitgevoerde werkzaamheden al dan niet schade aan het gebouw hebben toegebracht c.q. zullen toebrengen. Voor het geval de Vereniging op deze wijze zal constateren, dat naar haar oordeel een wijziging in de uitgevoerde werkzaamheden c.q. aanvullende werkzaamheden zal moeten worden uitgevoerd, is de eigenaar gehouden om prompt en onvoorwaardelijk die aanwijzing voor haar rekening en risico op te volgen. Een goedkeuring van de uitgevoerde werkzaamheden door of namens de Vereniging laat onverlet dat de eigenaar aansprakelijk blijft overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van deze overeenkomst.
7. De in opdracht van de eigenaar uit te voeren werkzaamheden zullen in ieder geval door een daartoe erkend bedrijf op een vakkundige wijze en overeenkomstig de specificaties en de eventueel van toepassing zijnde toestemming en/of voorschriften van overheidswege door of in opdracht van de eigenaar worden uitgevoerd.
8. De werkzaamheden met betrekking tot het werk mogen aan de bewoners en/of gebruikers van het gebouw geen enkele overlast bezorgen. De eigenaar vrijwaart de Vereniging voor eventuele schadeclaims van die bewoners/gebruikers.

Werkzaamheden zoals boren, zagen, timmeren, etc. die hoorbaar zijn voor omwonenden en derhalve overlast veroorzaken mogen in ieder geval niet worden uitgevoerd op werkdagen tussen 22.00 uur en 07.00 uur en in weekenden tussen 22.00 en 09.00 uur.

Bovendien dient de eigenaar alle direct-belanghebbende bewoners/eigenaars (waaronder in ieder geval de directe burens) van het gebouw uiterlijk 7 dagen voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk op de hoogte te stellen van de omvang en de tijdstippen van de werkzaamheden alsmede van de begindatum en de einddatum van het werk.

9. Voor het geval ten gevolge van de uitgevoerde c.q. uit te voeren werkzaamheden de waarde van het appartementsrecht van de eigenaar wijzigt, zullen de gevolgen daarvan, met name voor wat betreft de premie van de opstalverzekering en de onroerende zaakbelasting door de eigenaar worden gedragen.
10. De eigenaar is gehouden bedoeld gedeelte en – voor zover van toepassing – het werk in goede staat van onderhoud te houden en daartoe tijdig en op deugdelijke wijze voor zijn eigen rekening die voorzieningen – vernieuwingen daaronder begrepen – te verrichten of te doen verrichten, die daarvoor nodig zijn danwel waartoe de Wet of enig wettelijk voorschrift de eigenaar verplicht.

Ter verduidelijking zijn voor rekening van de eigenaar het schoonhouden van het betreffende gedeelte alsmede alle reparaties c.q. nodige herstelwerkzaamheden daaraan, waaronder begrepen vervanging en/of vernieuwing van het werk.

Voor zover van toepassing, zal de eigenaar onverwijld eventuele aanwijzingen van (het bestuur van) de Vereniging daartoe opvolgen.

11. De eigenaar blijft gedurende de loop van deze overeenkomst, althans gedurende de aanwezigheid van het werk aansprakelijk voor alle gebreken aan c.q. ten gevolge van het werk, met name voor wat betreft eventuele ten gevolge van het werk ontstane lekkages en wat dies meer zij.

Voor zover schade ten gevolge van het werk door derden wordt geleden, vrijwaart de eigenaar de Vereniging.

12. Zodra en indien het bestuur van de Vereniging besluit het in gebruik gegeven gedeelte en het werk te controleren, zal de eigenaar aan dat bestuur onmiddellijk en onvoorwaardelijk toegang verlenen.
13. Deze overeenkomst wordt voor onbepaalde tijd aangegaan.

Deze overeenkomst zal automatisch eindigen op het moment, dat de eigenaar en/of de Vereniging van overheidswege worden verplicht het betreffende werk te verwijderen en verwijderd te houden.

Deze overeenkomst zal tevens automatisch eindigen op het moment, dat de eigenaar het aan hem in eigendom toebehorende appartementsrecht aan een derde verkoopt c.q. levert.

Ook zal de Vereniging het recht hebben om deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen, zodra en indien de eigenaar – na daartoe in gebreke te zijn gesteld – één of meer verplichtingen uit deze overeenkomst niet nakomt.

14. In het geval van beëindiging van deze overeenkomst geeft de eigenaar reeds nu vooralsdan een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Vereniging om op kosten van de eigenaar – en bij gebreke daarvan op kosten van diens rechtsopvolger – het in deze overeenkomst bedoelde werk van de eigenaar te verwijderen en de toestand te herstellen tot de toestand van vóór datum uitvoering van de in deze overeenkomst bedoelde werkzaamheden.

Anderzijds zal de eigenaar in die omstandigheden zijn gerechtigd om in overleg met en met instemming van het bestuur van de Vereniging zelf en op eigen kosten bedoelde verwijderingswerkzaamheden uit te voeren.

15. In het geval van verkoop c.q. levering van het appartementsrecht door de eigenaar aan een derde staat het de eigenaar tevens vrij om (de inhoud van) deze overeenkomst als kettingbeding ten laste van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel op te leggen, mitsdien onder de verplichting van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder algemene titel om bij enige overgang onder bijzondere titel (de inhoud van) deze

overeenkomst, alsmede het in dit artikel bepaalde, voor zover nodig aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel. Voor elke overtreding van één of meer van deze verplichtingen verbeurt de overtreder na behoorlijke ingebrekestelling een boete van € 50.000,- per overtreding, ongeacht de schade die uit deze overtreding mocht voortvloeien, ten behoeve van de Vereniging.

Toelichting: bij verkoop van de woning eindigt de overeenkomst (art. 13) en zou het “werk” moeten worden verwijderd (art. 14). Dit is (voor de nieuwe eigenaar) vaak niet wenselijk. Daarom kan ervoor worden gekozen om de woning in verbouwde staat over te nemen. Hiertoe moet in de leveringsakte worden opgenomen dat alle verplichtingen uit deze overeenkomst worden overgenomen door de nieuwe eigenaar (koper), met bovendien de verplichting om dit ook op te leggen aan elke volgende nieuwe eigenaar (art. 15).

16. In alle gevallen waarin de Vereniging een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan de eigenaar doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de eigenaar om deze tot nakoming van de overeenkomst en/of tot betaling van schadevergoeding te dwingen, is de eigenaar verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte aan de Vereniging te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door advocaten wordt gehanteerd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud:

Plaats,
Datum,
Bestuurder:

Plaats,
Datum,
Eigenaar: