

ALGEMENE VOORWAARDEN N.V. ONTWIKKELINGSMATSCHAPPIJ UTRECHT BEHORENDE BIJ OVEREENKOMST INZAKE GELDLENING EN ONTWIKKELING

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze algemene voorwaarden en in de overeenkomst inzake geldlening en ontwikkeling wordt verstaan onder:

de schuldeiser:

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht;

de schuldenaar:

1. degene(n) aan wie de geldlening is verstrekt;
2. degene(n) die zich mede als schuldenaar of als borg heeft (hebben) verbonden tot nakoming van (een deel van) de verplichtingen van de schuldenaar;
3. degene(n) die in enige contractuele relatie met de schuldeiser aan laatstgenoemde (een) op geld waardeerbare schuld(en) heeft (hebben) uit andere hoofde dan geldlening; zowel tezamen als afzonderlijk;

de schuld, het verschuldigde:

1. het op grond van de geldlening, de overeenkomst tot geldlening uitstaande bedrag, met rente, boeten, kosten en vergoedingen van welke aard ook;
2. alle door de schuldeiser voor rekening van de schuldenaar gedane betalingen;
3. alles wat de schuldenaar op welke andere grond ook aan de schuldeiser verschuldigd is of mocht worden;

verhuur:

hieronder is ook verpachting begrepen;

het verbodene, het onderpand:

alle ten behoeve van de schuldeiser tot zekerheid verbonden (register)goederen, zowel het geheel als elk deel daarvan, één en ander met inbegrip van alle bestanddelen;

de overeenkomst:

de overeenkomst tussen schuldeiser en schuldenaar tot verstrekking van geldlening en de ontwikkeling van het project van schuldenaar waarin deze Algemene Voorwaarden van toepassing zijn verklaard daaronder begrepen aanvullingen en/of wijzigingen op de overeenkomst.

Artikel 2 Hoofdelijkheid

1. Voor zoveel mogelijk zijn alle verbintenissen jegens de schuldeiser hoofdelijk. Wanneer de schuld op twee of meer rechtsoptvolgers overgaat zullen zij hoofdelijk verbonden zijn.
2. Ontslag uit hoofdelijke verbondenheid, aanbod tot afstand van vorderingsrechten om niet, afstand van vorderingsrechten om baat of uitstel van betaling door de schuldeiser aan een hoofdelijk verbonden schuldenaar aangeboden of met hem

overeengekomen, werkt niet ten aanzien van de andere hoofdelijk verbonden schuldenaren.

Artikel 3 Betalingen

1. Alle betalingen aan de schuldeiser moeten worden gedaan in Nederlands wettig betaalmiddel, zonder enige verrekening of korting en zonder enig voorbehoud. Alle betalingen moeten geschieden zonder kosten voor de schuldeiser.
2. Bij de berekening van rente en vergoedingen wordt elke maand op dertig (30) dagen en elk jaar op driehonderd (360) dagen gesteld; berekening vindt plaats tot en met de dag waarop de schuldeiser de betaling heeft ontvangen respectievelijk zijn rekening wordt gecrediteerd.

Artikel 4 Kosten

Voor rekening van de schuldenaar komen:

1. alle kosten verband houdende met de geldlening, kredietverschaffing, hypotheekverlening en andere ten behoeve van de schuldeiser te stellen zekerheden, daaronder begrepen de kosten van de (notariële) akte(n), de inschrijving of registratie daarvan, van aanvulling, doorhaling en vernieuwing, van afstand, opzegging of opheffing van zekerheden en de kosten van alle bescheiden die de schuldeiser mocht verlangen;
2. alle kosten verband houdende met de handhaving of uitoefening van de rechten van de schuldeiser in de meest uitgebreide zin, daaronder begrepen de kosten van beheer en/of ontruiming van onderpand, van gerechtelijke en buitengerechtelijke handelingen en alle met de voorbereiding van door de schuldeiser te nemen maatregelen verband houdende kosten.

Artikel 5 Onderhoud

1. De schuldenaar is verplicht het verbodene voortdurend in goede staat te onderhouden. Hij is verplicht door de schuldeiser aangewezen deskundigen toegang tot het verbodene te verschaffen om het te kunnen inspecteren.
2. Indien uit bovenbedoelde inspectie blijkt dat de schuldenaar in het onderhoud van het verbodene te kort geschoten is, is hij verplicht om binnen een door de schuldeiser gestelde termijn het verbodene weer in goede staat te brengen, overeenkomstig de aanwijzingen van de deskundigen die door de schuldeiser zijn aangewezen. De kosten van inspectie en onderhoud komen voor rekening van de schuldenaar.
3. Indien de schuldenaar de betreffende (onderhouds)werkzaamheden niet uitvoert, is

de schuldeiser bevoegd deze voor rekening van de schuldenaar te laten uitvoeren.

Artikel 6 Taxatie

1. De schuldeiser is te allen tijde bevoegd de waarde van het te zijnen behoeve verbodene te laten herschatten door één of meer door hem aangewezen deskundigen.
2. Indien blijktens het deskundigenrapport de waarde van het verbodene lager is dan bij de voorgaande schatting, dan kan de schuldeiser verlangen dat te zijnen behoeve aanvullende of vervangende zekerheid wordt gesteld of dat een door hem vast te stellen bedrag op het verschuldigde wordt afgelost.

Artikel 7 Verzekering

1. De schuldenaar is verplicht het ten behoeve van de schuldeiser verbodene bij een door deze goedgekeurde verzekeringsmaatschappij te verzekeren en bij doorlopende polis voortdurend verzekerd te houden tegen het risico van brandschade en andere schaden als de schuldeiser wenst; opstallen dienen steeds naar herbouwwaarde verzekerd te zijn, roerende zaken naar vervangingswaarde. Ingeval het ten behoeve van de schuldeiser verbodene een appartementsrecht is, moeten op verlangen van laatstgenoemde door de schuldenaar aanvullende verzekeringen worden gesloten wanneer via de Vereniging van Eigenaars niet die dekking plaatsvindt die de schuldeiser op grond van het vorenstaande verlangt; hetzelfde geldt indien het verbodene bestaat uit een lidmaatschap van een onroerend goedvereniging of coöperatie.
2. De schuldenaar moet de premies van verzekering prompt op de vervaldagen voldoen en op eerste verzoek van de schuldeiser hem de betalingsbewijzen of verzekeringspolissen ter hand stellen.
3. Indien de schuldenaar naar het oordeel van de schuldeiser aan één of meer van zijn in dit artikel genoemde verplichtingen niet voldoet, is de schuldeiser bevoegd aan die verplichtingen voor rekening van de schuldenaar te voldoen.

Artikel 8 Instandhouding van het verbodene

1. Het verbodene zal steeds overeenkomstig de aard of bestemming die het ten tijde van de zekerheidsverschaffing ten behoeve van de schuldeiser heeft, naar behoren moeten worden gebruikt; wijziging hierin en in de gedaante van het verbodene is niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de schuldeiser toegestaan.
2. Alle veranderingen en/of toevoegingen aan het verbodene strekken mede tot zekerheid van de vordering(en) van de schuldeiser; zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de schuldeiser zullen deze

veranderingen en/of toevoegingen niet weggenomen mogen worden.

Artikel 9 Erfpacht

1. Voor het geval het aan de schuldeiser verstrekte recht van hypotheek is verleend op een erfpachtrecht, zal de schuldenaar-erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de schuldeiser:
 - geen overeenkomsten mogen aangaan waarbij de erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd;
 - het verbodene niet in zodanige toestand mogen brengen dat een wijziging van de erfpachtvoorwaarden (al dan niet met verhoging van de eventueel verschuldigde canon) het gevolg daarvan is of kan zijn;
 - niet bevoegd zijn het erfpachtrecht op te zeggen;
 - geen handelingen verrichten of nalaten die leiden tot opzegging van het erfpachtrecht door de eigenaar.
2. Indien de eigendom en het recht van erfpacht zich vermengen is de schuldenaar op eerste verzoek van de schuldeiser terstond verplicht (op kosten van eerstgenoemde) ten behoeve van de schuldeiser recht van hypotheek te verlenen op de volle eigendom van het betreffende registergoed.
3. Indien het erfpachtrecht eindigt zonder dat het aan de schuldeiser verschuldigde op dat tijdstip volledig is betaald, is de schuldenaar verplicht -op zijn kosten- terstond zijn medewerking te verlenen aan de vestiging van een nieuw recht van erfpacht en het daarop ten behoeve van de schuldeiser vestigen van hypotheekrecht in gelijke rang als het recht van hypotheek op het geëindigde recht van erfpacht.
4. Het in lid 3 bepaalde is voor zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing in geval van recht van opstal.

Artikel 10 Pandrecht/Verpanding- substitutie

1. De schuldeiser heeft van rechtswege een recht van pand op alle vorderingen tot vergoeding die in de plaats van het verbodene treden. Hieronder vallen ook de vorderingen ter zake van waardevermindering van het verbodene.
2. De schuldenaar is met uitsluiting van de schuldenaar bevoegd de in lid 1. bedoelde vergoedingen te ontvangen en daarvoor kwijting te verlenen; tevens is de schuldeiser gerechtigd ter zake bedoelde vergoedingen/vorderingen:
 - geheel naar eigen inzicht vaststellingsovereenkomsten (waaronder begrepen schikkingen) aan te gaan en andere rechtshandelingen te verrichten;

- rechtsgedingen te voeren op de wijze als naar het oordeel van de schuldeiser wenselijk of nodig is;
- alle (rechts)handelingen te verrichten die hem goeddunken tot uitoefening of handhaving/bewaring van zijn rechten;
- de aan de verpande vorderingen/vergoedingen verbonden zekerheden naar eigen inzicht uit te oefenen.

Voor zover het aan de schuldeiser verschuldigde niet uit de vergoeding(en) die in de plaats van het verbodene treden worden voldaan, blijven alle ten behoeve van de schuldeiser bestaande zekerheden onverkort bestaan.

Artikel 11 Volmachten

1. Voor zover een aan de schuldeiser toekomende bevoegdheid niet ontleend is aan de wet, is deze gebaseerd op een aan hem verleende volmacht. Deze volmachtverlening legt de schuldeiser geen verplichtingen op die uit lastgeving voortvloeien. Elke aansprakelijkheid die de wet toelaat uit te sluiten wordt ten aanzien van de schuldeiser als gevolmachtigde uitgesloten.
2. De schuldeiser is bevoegd elke hem verleende volmacht aan een ander te verlenen.
3. De schuldeiser is bevoegd als wederpartij van de schuldenaar-volmachtgever op te treden bij een door hem op grond van volmacht te sluiten overeenkomst.

Artikel 12 Contractsoverneming

1. De schuldeiser is te allen tijde bevoegd zijn recht jegens en zijn rechtsverhouding tot de schuldenaar aan een derde over te dragen.
2. De schuldenaar mag zijn recht jegens en zijn rechtsverhouding tot de schuldeiser

uitsluitend aan een derde overdragen na voorafgaande schriftelijke toestemming van schuldeiser.

Artikel 13 Kennisgeving

1. De schuldenaar is verplicht de schuldeiser onverwijld schriftelijk in kennis te (doen) stellen van een gebeurtenis die een gevolg heeft voor de rechtspositie van de schuldeiser.
2. De schuldenaar is verplicht aan de schuldeiser terstond na diens verzoek daartoe, alle gegevens, inlichtingen en bescheiden te verschaffen die de schuldeiser naar zijn oordeel nodig heeft om zijn rechten uit hoofde van deze algemene voorwaarden, de overeenkomst en/of zijn wettelijke bevoegdheden te kunnen uitoefenen.

Artikel 14 Slotbepalingen

1. De schuldeiser is, met behoud van zijn verantwoordelijkheid, bevoegd alle aan hem toekomende rechten en bevoegdheden door een derde te laten uitoefenen.
2. De schuldeiser is niet aansprakelijk voor enige schade die voortvloeit uit het al dan niet gebruik maken van rechten of bevoegdheden die aan hem gegeven zijn, tenzij de schade een gevolg is van eigen opzet of eigen grove schuld van de schuldeiser.
3. De schuldenaar vrijwaart de schuldeiser van aanspraken van derden met betrekking tot vergoeding van kosten, schade of compensatie in verband met het al dan niet gebruiken maken door de schuldeiser van zijn rechten als bedoeld in lid 2.
4. Het gebruik maken door de schuldeiser van enig recht of enige bevoegdheid laat zijn overige rechten en bevoegdheden onaangetaast.