

Concept Koopovereenkomst



**Voor de verkoop van het oude
gemeentehuis Sint-Michielsgestel**

Concept Koopovereenkomst

Concept d.d. 1 maart 2023 onder voorbehoud instemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijk rechtspersoon gemeente Sint-Michielsgestel, gevestigd te Meanderplein 1, 5271 GC te Sint-Michielsgestel en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17237737, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.J. Looijen, burgemeester van de gemeente Sint-Michielsgestel, zulks ter uitvoering van het besluit van de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel d.d. 21 oktober 2021;

hierna te noemen “**Verkoper**”,

2. Dhr/mevr....., geboren op te, te dezen alleen/zelfstandig handelende als bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap genoemd, gevestigd aan de, te, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer.....;

hierna te noemen “**Koper**”,

Nemen het volgende in aanmerking:

- A** Verkoper eigenaar is van het gebouw met erf, ondergrond en verdere toebehoren kadastraal bekend gemeente Sint-Michielsgestel, sectie C, nummer 4840,
- B** Als onderdeel van het centrumplan is besloten om de onroerende zaak te verkopen, mede om een levendig centrum van Sint-Michielsgestel te creëren.
- C** Koper heeft aangegeven de gebouwen met erf, ondergrond en verdere toebehoren te willen kopen.
- D** Koper en Verkoper hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden voor de verkoop en leggen de tussen hen gemaakte afspraken in deze overeenkomst vast.
- E** De rangorde van de documenten wordt als volgt vastgesteld:
 1. Koopovereenkomst
 2. Antwoordnota
 3. Bieding
 4. Verkoopleidraad en Bidbook

Concept Koopovereenkomst

De onroerende zaak:

Het gebouw met erf, ondergrond en verder toebehoren gelegen aan het Petrus Dondersplein 1 te Sint-Michielsgestel, kadastraal bekend: Sint-Michielsgestel, sectie C, nummer 4840, ongeveer 617 m².

KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt €, zegge: euro, exclusief BTW en kosten koper.

Onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1 Notariële akte van levering

1. De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering zal worden verleden voor Dielissen en Altena Notarissen, Kerkwijk 13, 5258KA Berlicum, info@da-notarissen.nl, 073 – 503 2255, uiterlijk op 21 november 2023 of zoveel eerder of later als partijen nader mochten overeenkomen, op het door de notaris te bepalen tijdstip.
2. Bij de ondertekening van de notariële akte van levering is artikel 3, lid 2, van toepassing.

Artikel 2 Kosten, rechten en belastingen

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de aflevering van het verkochte, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, de kosten van de kadastrale opmeting en de overige kadastrale rechten, zijn voor rekening van koper.

Artikel 3 Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de notariële akte van levering.
2. Koper is verplicht de verschuldigde rechten, kosten en belastingen te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de derdengeldenrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
3. De verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt, totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarop.

Concept Koopovereenkomst

Artikel 4 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevond.
2. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 11 en het hierna bepaalde in lid 3.
3. De aflevering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de aflevering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van de aflevering, tenzij partijen anders overeenkomen.
4. Koper heeft het recht het verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 5 Juridische levering

1. Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 6 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden zijn in voormelde koop begrepen en zullen in voormelde akte van levering overgaan op koper per het tijdstip van overdracht van het verkochte, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

Concept Koopovereenkomst

Artikel 7 Overmaat, ondermaat

1. De vermelding van de oppervlakte van de onroerende zaak houdt slechts een aanduiding in zoals bedoeld in artikel 7:17 lid 6 Burgerlijk Wetboek.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van het verkochte en de door verkoper aangegeven grootte wordt niet verrekend en zal evenmin aanleiding geven tot schadevergoeding of ontbinding van deze overeenkomst.

Artikel 8 Verrekening zakelijke belastingen

De lasten en zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, komen voor rekening van koper met ingang van de datum van de akte van levering.

Artikel 9 Garantieverklaringen van de verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:

- A** verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte;
- B** het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik zijn. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- C** het verkochte zal na ondertekening van deze overeenkomst niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
- D** het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- E** het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- F** ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- G** het verkochte is niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
- H** het verkochte is wel door de gemeente of provincie opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd gemeentelijk of provinciaal monument.

Concept Koopovereenkomst

Artikel 10 Informatieplicht verkoper, onderzoekplicht koper

1. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).
2. Koper is er mee bekend dat het Verkochte “as is – where is” zal worden overgedragen, zodat koper het Verkochte in alle opzichten geheel dient te aanvaarden in de staat waarin het feitelijk wordt verkregen (waaronder ook begrepen commerciële, milieukundige, bouw-technische, fiscale en juridische staat). Verkoper acht zich niet aansprakelijk voor enig gebrek, hoe ook genaamd, aan het Verkochte.

Artikel 11 Risico-overgang, beschadiging

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de (notariële) akte van levering is gepasseerd, tenzij de feitelijke aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door het toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen een redelijke termijn nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 1 genoemde datum van levering:
 - A koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs alle rechten, welke verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden of;
 - B verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering danwel binnen een redelijke termijn nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan zo nodig worden opgeschort totdat bedoelde schade is hersteld. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Concept Koopovereenkomst

Artikel 12 Waarborgsom. Bankgarantie

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is Koper verplicht om binnen vier weken na ondertekenen van deze Koopovereenkomst bij de notaris op de derdengeld-rekening een waarborgsom te storten van tien procent (10%) van de koopprijs.
2. In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan Koper desgewenst uiterlijk op de in artikel 8.1 vermelde datum bij en ten genoegen van de notaris een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht.
3. De bankgarantie zal, anders dan door verloop van de duur waarvoor zij is afgegeven, slechts eindigen, zodra de notaris dat aan de bank, die de bankgarantie heeft afgegeven, meedeelt.

Artikel 13 Ingebrekestelling en ontbinding

1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een aangetekend schrijven aan de nalatige.
2. Ontbinding op grond van een tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van een toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 10.000,00 (zegge: duizend Euro) verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 12.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 12.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.
4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Concept Koopovereenkomst

Artikel 14 Bodemverontreiniging en milieu

1. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid in het verkochte van ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen.

Artikel 15 Algemene voorwaarden

Op deze Koopovereenkomst zijn de “Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Sint-Michielsgestel” zoals vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad en inwerkingtreding per 10 april 2009 van toepassing. Voor zover het bepaalde in deze koopovereenkomst daar niet van afwijkt.

Artikel 16 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze koopovereenkomst verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000 op welk bedrag de door de koper ter zake van de toerekenbare tekortkoming in de nakoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
2. Naast het gestelde in lid 1 en lid 3 van dit artikel behouden de verkoper en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
3. Indien in enig ander artikel van deze overeenkomst een bijzondere boetebepaling is opgenomen is niet de onder lid 1 van dit artikel vermelde boetebepaling van toepassing doch de bijzondere boetebepaling van het desbetreffende ander artikel van deze overeenkomst.

Artikel 17 Hoofdelijkheid

Indien meerdere personen als verkopers dan wel kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst, Kunnen (ver)kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen (ver)kopers elkaar onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn (ver)kopers hoofdelijk verbonden.

Concept Koopovereenkomst

Artikel 18 Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Oost Brabant, Locatie 's-Hertogenbosch.

Artikel 19 Woonplaats

Inzake de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde notaris.

Artikel 20 Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 21 Bekendheid met de inhoud van dit aanbod

Verkoper verklaart voor acceptatie van dit aanbod kennis te hebben genomen van de bepalingen van dit aanbod. Verkoper verklaart dat deze informatie zodanig is dat zowel de inhoud als de gevolgen van deze bepalingen hem voldoende bekend zijn.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Plaats:

Datum:

De Gemeente Sint-Michielsgestel,
Voor deze:

.....

.....

De heer H.J. Looijen

Koper

Voor deze:

.....

.....

De heer / Mevrouw

Concept Koopovereenkomst

Bijlagen

De volgende bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van onderhavige overeenkomst. Verkooper geeft door ondertekening van deze overeenkomst aan kennis te hebben genomen van onderstaande bijlage:

Bijlage	Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Sint-Michielsgestel Verkooptekening
---------	--



Gemeente Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

gemeente@sint-michielsgestel.nl
www.sint-michielsgestel.nl



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte