Concept OVK/00179/ Model Koopovereenkomst d.d. 1 juni 2023

Partijen

1. de **Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur G.J. Metselaar, als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard d.d. _____ krachtens artikel 20.4 van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard, hierna verder te noemen: **Verkoper** of **GRNR**;

2. _____, statutair gevestigd te _____, kantoorhoudende te _____, _____ ***(postadres: _____)***, ingeschreven in het handelsregister onder nummer _____, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur ***de heer//mevrouw***_____, hierna verder te noemen: **Koper**;

nemen in overweging dat:

I. ***Partijen ***op _____ een reservering*** hebben gesloten met betrekking tot het Verkochte;
II. Het Verkochte deel uitmaakt van het Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard;
III. Koper heeft aangegeven tot aankoop van het Verkochte te willen overgaan;
IV. Koper de intentie heeft zich in te spannen voor/bij te dragen aan de visie in Hoofdstuk 2 van het Programma van Eisen Kavel H (Opgenomen in Bijlage 6)
V. Partijen hiervoor vermelde afspraken wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst, verder te noemen: de **Koopovereenkomst.**

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

A. DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, wordt in de Koopovereenkomst verstaan onder:

Aanvangsdatum: de meest recente datum waaronder de Koopovereenkomst is ondertekend door een Partij;
Akte: de ter uitvoering van de Koopovereenkomst notarieel te verlijden akte waarmee juridische levering plaatsvindt;
Algemene Voorwaarden: de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, zoals vastgesteld in de vergadering van het Dagelijks Bestuur van 17 maart 2021 (besluitnummer: 0321), welke als BIJLAGE 1 bij de Koopovereenkomst behoort;
Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard: het tussen de A15, A16, Blaakwetering en Rijksstraatweg gelegen bedrijventerrein in de gemeente Ridderkerk;
Beeldkwaliteitplan Nieuw Reijerwaard: het door de gemeente Ridderkerk op 27 februari 2014 vastgesteld Beeldkwaliteitsplan, dat als kader dient voor het advies van de welstandscommissie;
Bodemgeschiktheidsverklaring: de door de gemeente Ridderkerk afgegeven verklaring dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik als bedrijventerrein welke als onderdeel bij BIJLAGE 3 opgenomen is bij de Koopovereenkomst;
Duurzaamheidsplan: het door GRNR goedgekeurd plan waarin de ambities van Contractant op het gebied van duurzaamheid in het Project zijn omschreven, rekening houdend met de duurzaamheidsambities van GRNR zoals omschreven in het aan Contractant ter hand gestelde ‘Inspiratieboek Duurzame ambities realiseren’.
Koopovereenkomst: deze overeenkomst, waarmee met betrekking tot het Verkochte tussen partijen afspraken worden gemaakt;
Koopsom: de ter zake van het Verkochte geldende koopsom;
Modelakte van levering: het door GRNR opgestelde model ten behoeve van het opstellen van de leveringsakte, welke als BIJLAGE 3 bij de Koopovereenkomst behoort. De leveringsakte van het Verkochte zal conform dit model moeten worden gepasseerd, hetgeen inhoudt dat de essentialia uit de Koopovereenkomst worden ingevuld en eventuele aanvullende afspraken uit de Koopovereenkomst worden toegevoegd.

Tijdstip van Verlijden: het tijdstip waarop de Akte notarieel wordt verleden;
Verkooptekening: de door de GRNR vervaardigde tekening met nummer ***, d.d. *** waarop het Verkochte is weergegeven, welke tekening als BIJLAGE 5 bij de Koopovereenkomst behoort;
Verkochte: Kavel XXX, bestaande uit een perceel grond gelegen te Ridderkerk aan de _____kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk, sectie D, nummer*s _____, *tezamen* groot ongeveer _____m², zoals met *** arcering aangegeven op de Verkooptekening,
***welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: N.V. Nederlandse Gasunie
***welk perceel is belast met een opstalrecht (nutsvoorzieningen ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Ridderkerk);
Voorwaarden Bouwperiode: de memo Voorwaarden Bouwperiode d.d. 15 december 2017, welke als BIJLAGE 5 bij de Koopovereenkomst behoort;

De definities worden in de Koopovereenkomst met een hoofdletter aangegeven.

B. VERKOOP EN KOOP

Artikel 1 Verkoop en koop Verkochte

1. Verkoper verkoopt het Verkochte aan Koper.
2. Koper koopt het Verkochte van Verkoper.

Artikel 2 Koopsom en omzetbelasting

1. De Koper is bij het Tijdstip van Verlijden aan Verkoper:
   - een Koopsom; en
   - de omzetbelasting daarover;
   verschuldigd.
2. De Koopsom bedraagt € _____ (zegge: _____euro), (prijspeil _____).
3. Het bedrag vermeld in het vorige lid van dit artikel is exclusief omzetbelasting.
4. De Koopsom wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%, derhalve voor het eerst per 1 januari 2025.
5. De Koper zal de Koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting bij de juridische levering van het Verkochte betalen. De reeds door Koper betaalde reserveringsvergoeding zal, conform artikel 1 lid 4 van de reserveringsovereenkomst, bij de juridische levering in mindering worden gebracht op de Koopsom.
   Koper zal zich niet beroepen op opschorting en/of verrekening behoudens conform het bepaalde in de Koopovereenkomst en de Algemene Voorwaarden, uit welke hoofde dan ook.

Artikel 3 Toepasselijke voorwaarden

1. Op de Koopovereenkomst zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing.
2. Koper verklaart de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen, en bekend te zijn met de inhoud daarvan.
3. Bij eventuele discrepantie tussen de Algemene Voorwaarden en de Koopovereenkomst prevaleert de Koopovereenkomst.
4. GRNR is gerechtigd, zonder dat toestemming van Koper nodig is, om haar rechten en plichten uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een rechtsopvolger. Als GRNR ophoudt te bestaan, zullen alle rechten en plichten uit hoofde van de Koopovereenkomst automatisch overgaan naar haar rechtsopvolger. Koper stemt hiermee in.

Artikel 4 Juridische levering

1. Juridische levering van het Verkochte zal plaatsvinden bij een door Koper aan te wijzen notaris uiterlijk op UITERLIJK 1 JAAR NA ONDERTEKENING KOOPOVEREENKOMST of – indien dit moment eerder plaatsvindt - na verkrijging van de omgevingsvergunning binnen vier (4) weken nadat deze onherroepelijk is geworden; Het aanwijzen van een partijnotaris is conform de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie KNB niet toegestaan behoudens instemming van alle partijen. Verkoper verleent hiervoor uitdrukkelijk geen instemming.
2. Partijen verbinden zich over en weer mee te werken aan het verlijden van de Akte ten overstaan van het notariskantoor naar keuze van Koper.

3. Voor zover daarvan in de Koopovereenkomst en de Algemene Voorwaarden niet wordt afgeweken, zal de Akte moeten bevatten de bedingen die gewoonlijk worden gemaakt in de akte van levering, conform de Modelakte van levering. De levering geschiedt door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers.
4. Kosten en belastingen die verband houden met juridische levering zijn voor rekening van de Koper.

Artikel 5 Feitelijke levering

1. De feitelijke levering van het Verkochte zal plaatsvinden tegelijk met de juridische levering van het Verkochte.
2. Er zal voorafgaand aan feitelijke levering een vooropname worden gedaan, waarvan proces-verbaal wordt opgemaakt.

Artikel 6 Staat van het Verkochte

1. De Verkoper garandeert, dat zij bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte.
2. De Verkoper garandeert verder, dat het Verkochte bij juridische levering van het Verkochte vrij is van:
   - hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
   - huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten, andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven en overeenkomsten die tot het aangaan van zodanige overeenkomsten kunnen leiden; en
   - verplichtingen jegens derden uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n).
   Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
4. Het Verkochte zal worden afgeleverd milieu- en civieltechnisch in een zodanige staat dat het Verkochte geschikt is voor de bestemming bedrijfsdoeleinden, welke staat volgens partijen is gebleken uit de Bodemgeschiktheidsverklaring (zoals opgenomen in Bijlage 3), waaruit niet blijkt dat de grond of het grondwater dusdanig verontreinigd is dat deze verontreiniging voor Koper redelijkerwijze niet aanvaardbaar is te achten.
5. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 7 Bouw- en woonrijp

1. Het perceel zal in de huidige bouwrijpe staat worden opgeleverd zoals bedoeld in artikel 1 van de Algemene Voorwaarden en het Kavelpaspoort (Bijlage 3).
2. Indien de grondbalans niet sluit, dient de Koper voor eigen rekening en risico de overtollige grond af te voeren.
3. Verkoper zal woonrijp maken conform de uitgangspunten in het Handboek Openbare Ruimte d.d. 12 november 2015, met de inhoud waarvan Koper genoegzaam bekend is, nadat het betreffende deelgebied van het bedrijventerrein geheel is opgeleverd en/of er naar oordeel van Verkoper geen bouwverkeer meer zal plaatsvinden .

Artikel 8 Risico

1. Het Verkochte is vanaf het moment van feitelijke levering voor risico van de Koper.

Artikel 9 Realisatie bouwplan/ onderhoud

1 De Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico het perceel grond te bebouwen ten dienste van de bestemming bedrijventerrein.
2 De Koper is verplicht om zich te houden aan de voorwaarden zoals zijn voorgeschreven in de memo Voorwaarden Bouwperiode.
3 Koper is ermee bekend dat het zakelijk recht ten behoeve van de N.V. Nederlandse Gasunie onder meer betekent dat Koper voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden overleg dient te voeren met de Gasunie.
4 De Koper zal de overlast tijdens de bouw voor derden, zoveel als in redelijkheid mogelijk is, beperken.
5. Inrichting van het werkterrein dient plaats te vinden op het Verkochte.
6. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde gebouw dient te voldoen aan:
   - Het inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, vastgesteld door de Provincie Zuid-Holland op 12 november 2014; en
   - Het kavelpaspoort Kavel H;

- Het Beeldkwaliteitplan Nieuw Reijerwaard.

Koper is verplicht om het bedrijfsgebouw te gebruiken voor bedrijfsdoeleinden conform het inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard.

Artikel 10 Verplichting tot realisatie, exploitatie en instandhouding tankstation en truckparking

Koper is verplicht om op het perceel grond een tankstation en truckparking met minimaal 100 parkeerplaatsen te realiseren, exploiteren en instandhouden voor een periode van 20 (zegge: twintig) jaren na start exploitatie (hetgeen de eerste dag van de gehele of gedeeltelijke openstelling aan derden voor de afname van producten, leveringen of diensten betreft, een en ander geheel conform de eisen zoals opgenomen in 'Programma van eisen Kavel H' (opgenomen in Bijlage 6)

Artikel 11 Recht van opstal ten behoeve van riolering

1 Koper en Verkoper verplichten zich bij de Akte –in ieder geval- het navolgende opstalrecht te vestigen. Verkoper bedingt – en Koper verleent aan en vestigt ten behoeve van de GRNR - een altijddurend en onopzegbaar zakelijk recht als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, op een strook grond vier (4) meter aan weerszijden vanuit de buitenste leiding van de riolering, derhalve ter totale breedte van tien (10) meter. Aan de Akte zal de Verkooptekening worden gehecht waarop het recht van opstal is weergegeven.

2 Het zakelijk recht houdt in, dat de GRNR gerechtigd is de grond voor zover nodig te gebruiken of te doen gebruiken voor het daarin leggen, hebben, onderhouden en weer wegnemen van rioleringsbuizen voor (druk)riolering, met inbegrip van eventueel aanwezige inspectieputten, aansluitingen en perspomp dan wel pompgemaaltje.
Voorts het recht van toegang voor het onderzoeken en in stand houden van deze rioleringsbuizen en gemaal voor drukriolering, met inbegrip van eventueel aanwezige inspectieputten, aansluitingen en perspomp dan wel pompgemaaltje, herstel, vernieuwing en omlegging daaronder begrepen.
Het recht houdt mede in, dat de GRNR bevoegd is om het werk te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van de GRNR onderhouds-, herstel- of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, de GRNR en door haar aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot de grond met de nodige materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met wederpartij casu quo gebruiker te bepalen wijze.

3 Bij het uitoefenen van het recht zal de GRNR rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, huurder(s) of andere rechtmatige gebruikers en het gebruik van de grond niet meer belemmeren dan strikt noodzakelijk is; de GRNR is voorts gehouden na alle werkzaamheden aan de riolering de grond zoveel mogelijk in de oude toestand te brengen.

4 De eigenaar zal een zodanig gebruik van de grond maken, dat de uitoefening van het aan de GRNR verleende recht niet wordt belemmerd en de eigenaar staat er voor in, dat buiten de eventuele pachter(s) en/of huurder(s) op het moment van de vestiging van het zakelijk recht, derden ten aanzien van de grond of een gedeelte daarvan geen rechten kunnen doen gelden of zullen kunnen doen gelden welke de uitoefening van de door de GRNR bedongen rechten kunnen belemmeren. Indien na de vestiging van het zakelijk recht derden krachtens toedoen of gedogen van de eigenaar de gebruiks- en genotsrechten verkrijgen op de grond of een gedeelte daarvan, is de eigenaar verplicht voordat dit gebruik of genot een aanvang heeft genomen, deze derden van de inhoud van het zakelijk recht in kennis te stellen. De eigenaar zal zich bij het verlenen van rechten aan derden onthouden van al datgene waardoor inbreuk op het zakelijk recht zou worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.

5 De GRNR zal eventuele schade als gevolg van de uitoefening van het zakelijk recht steeds zo spoedig mogelijk na constatering van die schade, dan wel na beëindiging der werkzaamheden, voor haar rekening herstellen en de grond zoveel mogelijk in de oude toestand terug brengen.

6 Binnen de aangegeven zakelijk rechtstrook mogen geen:
- bomen of diepwortelende heesters worden geplaatst;
- bouwwerken en/of overige grondbelastende zaken, zoals grond ter ophoging van het terrein, worden geplaatst;
- afwateringssloten en greppels worden gegraven;
- graafwerkzaamheden dieper dan één meter onder het maaiveld worden verricht en ook geen voorwerpen dieper dan vijftig centimeter in de grond worden geplaatst.

7 De GRNR kan van het bepaalde in lid 6 ontheffing verlenen onder eventueel nader te stellen voorwaarden.

8 De GRNR zal haar rechten en verplichtingen uit de vestiging van het zakelijk recht als bedoeld in lid 1 kunnen overdragen aan een derde.

9 Bedoeld zakelijk recht eindigt zodra de GRNR dit opzegt. Opzegging geschiedt doordat de GRNR de eigenaar schriftelijk mededeelt, dat van het recht geen gebruik meer zal worden gemaakt. Bij beëindiging als hiervoor

bedoeld zullen de rioleringsbuizen en de duiker met inbegrip van eventueel aanwezige inspectieputten en aansluitingen ter plaatse worden gelaten en om niet eigendom van de grondeigenaar worden.

Artikel 12 Verplichtingen Parkmanagement

1. Koper is jegens de GRNR of haar rechtsopvolger verplicht lid te worden van de coöperatie Coöperatief Parkmanagement Bedrijventerrein Dutch Fresh Port U.A., welke coöperatie is opgericht ten behoeve van het parkmanagement van Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Koper verklaart de volgende stukken (zoals opgenomen in Bijlage 6) te hebben ontvangen:.
   - de akte van oprichting d.d. 20 april 2021 inclusief statuten,
   - het parkreglement (versiedatum 23 januari 2020),
   - de menukaart voor leden (versiedatum 11 februari 2020).
2. Koper is daarbij verplicht tot betaling aan Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. van:
   - De jaarlijkse bijdrage; en
   - Een vergoeding voor facultatief afgenomen optionele pakketten.

   De hoogte van de jaarlijkse bijdrage en de vergoeding voor de facultatief af te nemen pakketten wordt jaarlijks vastgesteld door de coöperatie: Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A.
3. Koper is daarnaast verplicht tot naleving van het gestelde in de statuten en het parkreglement zolang zij eigenaar is van een perceel en/of bedrijfsgebouw op Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard.

Artikel 13 Duurzaam energiesysteem

1 Verkoper behoudt zich het recht voor om een nieuwe (concessie)overeenkomst en/of overeenkomsten te sluiten in relatie tot een Duurzaam energiesysteem, waarbij haar rechten en verplichtingen als concessieverlener kunnen worden overgedragen aan de parkmanagementorganisatie waarvan Koper bij overdracht lid zal zijn conform artikel 12 . Koper aanvaardt de rechten en verplichtingen die hieruit volgen.
Conform de statuten van de rechtspersoon van de parkmanagementorganisatie zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 wordt de parkmanagementorganisatie alsdan concessieverlener in de (concessie)overeenkomst. Koper aanvaardt de rechten en verplichtingen die hieruit volgen.

2 Ten behoeve van het duurzaam energiesysteem wordt aan Koper als toekomstig eigenaar het volgende opgelegd:
A. een verbod tot de aanleg van een eigen energiesysteem die het in ontwikkeling zijnde energiesysteem negatief beïnvloedt of met de bedoeling deze commercieel te (laten) exploiteren door een ander dan de onder lid 1 van dit artikel bedoelde entiteit, zodanig dat deze meer capaciteit heeft dan nodig voor eigen gebruik; en
B. een verplichting om het dak c.q. de daken van zijn gebouwen geschikt te doen zijn voor de plaatsing en exploitatie van zonnepanelen, hetgeen inhoudt dat de daken plat moeten zijn en voldoende draagkracht moeten bezitten; en
C. een verplichting om zonder vergoeding kabels en leidingen ten behoeve van (delen van) het energiesysteem op het betreffende perceel te gedogen, om mee te werken aan het laten uitvoeren van de aanleg, het beheer, het onderhoud en vervanging van deze kabels en leidingen ten behoeve van (delen van) het energiesysteem over het betreffende perceel; en
D. een verplichting om de duurzaamheidsmaatregelen conform het Duurzaamheidsplan uit te voeren.

*****INDIEN VAN TOEPASSING***Artikel 13B Erfdienstbaarheid van inankering keerwand**

1 Ten laste van het Verkochte en ten dienste van het bij de GRNR verblijvende perceel waarop de keerwand is gelegen zoals aangegeven op de Verkooptekening wordt gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de Koper als eigenaar van het dienende erf om te dulden, ten aanzien van het heersende erf dat van de op het heersende erf te bouwen of gebouwde keerwand een gedeelte van de fundering in het Verkochte is gelegen en niets te doen of nalaten om schade aan de keerwand te voorkomen.

2. GRNR is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voor zover zulks naar het oordeel van de GRNR noodzakelijk is, voor het uitvoeren van werkzaamheden in verband met onderhoud of vervanging van de keerwand, welk recht mede omvat om over het belaste perceel te komen en te gaan ten behoeve van het vorenstaande. Koper zal GRNR daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar hiervoor omschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn dan wel te laten wat afbreuk kan doen daaraan. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de GRNR de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met Koper en/of (een) eventuele andere rechthebbende(n) op de in dit artikel bedoelde grond.

3. Bij de uitoefening van het recht zal de GRNR zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Koper of haar rechtsopvolger en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
De GRNR is verplicht in overleg met de Koper of haar rechtsopvolger of, na uitvoering van de in lid 1 van dit artikel genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand van voor uitvoering van de werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 14 Boetebeding (tevens kettingbeding)

1 Bij elke niet-nakoming, niet behoorlijke nakoming of overtreding van één of meerdere verplichtingen, voortvloeiende uit het bepaalde in:
- Artikel 11 Recht van opstal ten behoeve van riolering; en/of
- Artikel 12 Verplichtingen parkmanagement; en/of
- Artikel 13 Duurzaam energiesysteem; en/of
- ***INDIEN VAN TOEPASSING*** Artikel 13B Erfdienstbaarheid van inankering keerwand

is Koper een, zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete verschuldigd van € 1.500,00 (zegge: éénduizend vijfhonderd euro) bij verzuim van de Koper; en voor iedere dag of gedeelte van de dag dat de Koper in verzuim is een en ander met inachtneming van het bepaalde verder in dit artikel;

2. Bij elke niet-nakoming, niet behoorlijke nakoming of overtreding van één of meerdere verplichtingen, voortvloeiende uit het bepaalde in het artikel 10 verplichting tot realisatie, exploitatie en instandhouding tankstation en truckparking, is Koper een, zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro), bij verzuim van de Koper en voor iedere dag of gedeelte van de dag dat de Koper in verzuim is; een en ander met inachtneming van het bepaalde verder in dit artikel;

3. Het bedrag van de boetes vermeld in leden 1 en 2 van dit artikel zal vanaf de dag waarop de Koopovereenkomst is gesloten tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks: Alle huishoudens 2015=100. , tenzij het bedrag daardoor lager zou worden. In dat geval blijft aanpassing achterwege.
Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door GRNR.

4. De aldus te indexeren boete dient door Koper binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de GRNR aan de GRNR te worden voldaan.

5. Bij niet tijdige betaling komen alle gerechtelijke proces- en executiekosten alsmede de wettelijke rente en buitengerechtelijke inningkosten voor rekening van de verzuimende partij.

Artikel 15 Derdenwerking. Kettingbeding.

1. Alle verplichtingen van een partij ten opzichte van de andere partij uit hoofde van deze Koopovereenkomst worden hierbij tevens, indien en voor zover mogelijk, als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 BW, over en weer, overeengekomen en derhalve zullen deze bepalingen overgaan op:
a. de (beperkt) gerechtigden en/of bevoegde gebruikers van het Verkochte en/of de daarop gerealiseerde opstallen, en;
b. al degenen die – al dan niet (een) gedeelte(n) van – het Verkochte en/of de daarop gerealiseerde opstallen zal/zullen verkrijgen , hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

2. Is het opleggen van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wettelijk niet toegestaan, dan wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn.
Koper en zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere en algemene titel zijn jegens de Verkoper en Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. verplicht om bij iedere (gedeeltelijke) overdracht of overgang van het Verkochte en/of de daarop gerealiseerde opstallen de in de artikelen 13, 14, 15, 16 en 21 van de Algemene Voorwaarden en de in de artikelen ** van de Koopovereenkomst genoemde verplichtingen ter zake van het Verkochte aan die verkrijger(s) als kettingbeding (woordelijk) op te leggen en namens Verkoper te aanvaarden, zulks als zodanig dat ook deze verkrijger alsmede alle toekomstige verkrijgers aan de betreffende verplichting(en) gebonden zijn.
Het voorgaande op verbeurte door Koper en iedere volgende verkrijger die verzuimt te doen opnemen, op te leggen, te bedingen en aan te nemen, van een zonder tussenkomst van de rechter, direct opeisbare boete ter grootte van € 100.000,00 (zegge: éénhonderdduizend euro), onverminderd de bevoegdheid van Verkoper en/of Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. om daarnaast nakoming en/of eventueel schadevergoeding te vorderen. Ter zake van de in artikel 10 opgenomen verplichting tot realisatie, exploitatie en instandhouding van een tankstation en truckparking beloopt voornoemde direct opeisbare boete een

bedrag van € 5.000.000,00 (zegge: vijf miljoen euro).

3. Het bedrag van de boete vermeld in vorige lid van dit artikel zal vanaf de dag waarop de Koopovereenkomst is gesloten tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks: Alle huishoudens 2015=100., tenzij het bedrag daardoor lager zou worden. In dat geval blijft aanpassing achterwege.
   Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, wordt een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer gehanteerd door GRNR of haar rechtsopvolger.
4. De aldus te indexeren boete dient door de verzuimende partij binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de GRNR of haar rechtsopvolger aan de GRNR of haar rechtsopvolger te worden voldaan.
5. Bij niet tijdige betaling komen alle gerechtelijke proces- en executiekosten alsmede de wettelijke rente en buitengerechtelijke inningkosten voor rekening van de verzuimende partij.

Artikel 16 Derdenbeding.

1. Het bepaalde in de Koopovereenkomst betrekking hebbende op Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. moet worden beschouwd als een derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW, dat ten behoeve c.q. ten gunste van de coöperatie: Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A.wordt gemaakt. Dit beding is onherroepelijk voor Koper en is – respectievelijk zal – door de Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. (worden) aanvaard.

Artikel 17 Ingebrekestelling, ontbinding

1 Indien Koper, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, is Koper in verzuim en zal de Koopovereenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij Verkoper alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.

2 Bij ontbinding van de overeenkomst conform het bepaalde in dit artikel zal Koper ten behoeve van Verkoper een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 10% van de Koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

3 De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door Koper onherroepelijk en onvoorwaardelijk gemachtigd, om bij ontbinding van de Koopovereenkomst, het bedrag der door hem verbeurde boete uit de bij deze notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan deze notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie aan Verkoper te betalen;

4 Indien Verkoper op grond van lid 1 van dit artikel nakoming van de Koopovereenkomst verlangt, zal Koper ten behoeve van Verkoper na afloop van de in ditzelfde lid 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 Koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

5 Indien Koper na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is Koper desalniettemin gehouden aan de verkoper diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

6 Indien de Koper vóór de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de Verkoper bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 18 – Ontbindende voorwaarde (Didam-clausule)

1 Partijen erkennen dat de koop en verkoop zoals omschreven in de Koopovereenkomst alleen kan geschieden overeenkomstig geldend recht, in het bijzonder het recht en de rechtsbeginselen zoals die voortvloeien uit het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:2021:1778, (Didam-arrest).

2 Partijen onderkennen dat op het moment van ondertekenen van de Koopovereenkomst de gevolgen van dit arrest onduidelijk zijn. Om die reden zijn Partijen bevoegd de Koopovereenkomst geheel of partieel te ontbinden, indien hetgeen in het Didam-arrest of latere gerechtelijke uitspraken is bepaald het ertoe maken dat de Koopovereenkomst in rechte aantastbaar is.

3 Partijen zijn over een weer nimmer aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van hetgeen is bepaald in het Didam-arrest, althans van latere jurisprudentie ter zake van de verplichting tot het bieden van mededingingsruimte bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten.

4 Koper vrijwaart de GRNR, zowel in als buiten rechte, tegen alle (financiële) gevolgen van aanspraken van derden welke in enig verband staan met of voortvloeiend uit de inhoud van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en de uitvoering van verplichtingen uit deze Overeenkomst.

5 Het bepaalde in dit artikel geldt te allen tijde en omvat bindende afspraken voor Partijen, ook in het geval deze Overeenkomst door nietigheid of vernietiging getroffen blijkt.

Artikel 19 Waarborgsom, bankgarantie

1 Binnen vier weken nadat de Koopovereenkomst tot stand is gekomen, is Koper verplicht tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen bij de desbetreffende notaris als waarborgsom een bedrag te storten ter grootte van 10% van de Koopsom, derhalve een bedrag van € _____ (zegge: _____euro). Over de waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze aan Koper toe.

2 In plaats van deze waarborgsom kan de Koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatst gemeld bedrag ter grootte van 10% van de Koopsom deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en tenminste één jaar geldig te zijn en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

3 De waarborgsom en de eventuele rente zullen, behoudens in geval van niet nakoming van verplichtingen door Koper, binnen 14 dagen nadat Koper aan zijn verplichtingen ingevolge de Koopovereenkomst heeft voldaan, door de notaris worden teruggestort op bankrekening van Koper danwel zal de bankgarantie alsdan worden teruggegeven aan Koper.

Artikel 20 Twee of meer kopers

1. Indien in deze Koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de Verkoper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.

Artikel 21 Toestemming echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner

1 Partijen verklaren, voor zover van toepassing en voor zover nodig, te handelen met toestemming van de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner in de zin van het geregistreerd partnerschap en staan in voor de medewerking van deze betrokkenen bij de uitvoering van de Koopovereenkomst.
De uit de Koopovereenkomst voor partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 22 Bijlagen

1 De volgende aan de Koopovereenkomst gehechte bijlagen maken deel uit van de Koopovereenkomst:
   1. Algemene Voorwaarden
   2. Modelakte van levering
   3. Kavelpaspoort Kavel H
   4. Verkooptekening
   5. Memo Voorwaarden Bouwperiode
   6. Overige informatie

2. Bij strijdigheid van deze bijlagen met de Koopovereenkomst prevaleert de Koopovereenkomst. Indien er strijd bestaat tussen de Bijlagen onderling, dan prevaleert Bijlage 1 over Bijlage 2 etc.

Artikel 23 Overdracht rechtsverhouding

1. Het is de Koper niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verkoper haar rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen.

Artikel 24 Toepasselijk recht en geschillen

1. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen over de uitvoering van de Koopovereenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam.

Artikel 25 Woonplaats

1. Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van de Koopovereenkomst Ridderkerk als woonplaats.

Aldus overeengekomen per de Aanvangsdatum en in drievoud ondertekend

te _____ op _____,

Verkoper	Koper
_____	_____
Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard de heer G.J. Metselaar	*** de heer/mevrouw ***